

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท ไมด้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท ไมด้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะของบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะของบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท ไมด้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานรวมและเฉพาะของบริษัท และกระแสเงินสดรวมและเฉพาะของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี โดยได้ระบุนความรับผิดชอบของข้าพเจ้าไว้ในรายงานของข้าพเจ้า ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีในการตรวจสอบงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รวบรวมมานั้นเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญจากการตรวจสอบ	การตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี
<p><b>ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ</b></p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อในงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทเป็นจำนวน 3,263.92 ล้านบาท และจำนวน 444.59 ล้านบาท ตามลำดับ สรุทธจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าในงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทจำนวน 171.13 ล้านบาท และจำนวน 56.32 ล้านบาท ตามลำดับ</p> <p>กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ซึ่งกำหนดหลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อได้ปฏิบัติตามวิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อทั้งหมด โดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีข้อบ่งชี้หรือเกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตขึ้นก่อน และใช้ความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักเป็นเกณฑ์ ซึ่งในการประมาณการ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการอย่างมากจากผู้บริหารในการพัฒนาแบบจำลองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีตจนถึงปัจจุบัน โดยประมาณการด้อยค่าถือว่ามีความสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบความเพียงพอของค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ</p> <p>กลุ่มบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 และนโยบายการบัญชีที่สำคัญ</p>	<p>ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการติดตามหนี้ เพื่อให้ได้มาซึ่งความเข้าใจระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวกับการบันทึกการรายการ การติดตามหนี้ การรับชำระหนี้จากลูกหนี้ และหลักเกณฑ์การตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ</p> <p>ข้าพเจ้าได้ทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมภายในและหลักเกณฑ์ที่บริษัทออกแบบไว้</p> <p>ข้าพเจ้าได้ประเมินและทดสอบความสมเหตุสมผลของแบบจำลองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสอบทานเอกสารประกอบการพัฒนาแบบจำลอง สุ่มทดสอบความถูกต้องและความครบถ้วนของข้อมูลที่นำมาใช้พัฒนาแบบจำลอง ประเมินวิธีการคำนวณและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของกลุ่มบริษัทจากเหตุการณ์ในอดีตจนถึงปัจจุบัน สอบทานวิธีการในการปรับปรุงส่วนเพิ่มจากการบริหารจัดการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และประเมินความสมเหตุสมผลของปัจจัยทางเศรษฐกิจ</p> <p>ข้าพเจ้าได้พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน</p>

เรื่องสำคัญจากการตรวจสอบ	การตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี
<p><b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b></p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 156.06 ล้านบาท สำหรับผลขาดทุนสะสมทางภาษียกมา โดยมีส่วนที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 472.93 ล้านบาท จากผลขาดทุนสะสมทางภาษี ซึ่งกลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลขาดทุนสะสมทางภาษีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตที่สามารถนำผลขาดทุนทางภาษีดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ทางภาษีได้แน่นอน</p> <p>ในการคำนวณมูลค่าของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่รับรู้จากผลขาดทุนสะสมทางภาษี ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับจัดทำประมาณการกำไรทางภาษีในอนาคตให้มีความน่าเชื่อถือ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวสามารถเปลี่ยนแปลงตามสภาวะทางเศรษฐกิจและสถานการณ์ตลาดในอนาคต</p> <p>กลุ่มบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24 และนโยบายการบัญชีที่สำคัญ</p>	<p>ข้าพเจ้าได้ประเมินความเสี่ยงพอและความเหมาะสมของหลักฐานการสอบบัญชี โดยประเมินวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการจัดทำประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายและผลการดำเนินงานในอนาคต</p> <p>ข้าพเจ้าได้หารือกับผู้บริหารเพื่อให้เข้าใจถึงแผนการดำเนินธุรกิจและสมมติฐานที่ผู้บริหารใช้ ประเมินความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ผู้บริหารใช้ในการจัดทำประมาณการ โดยการเปรียบเทียบผลของการจัดทำงบประมาณในอดีต และอัตราการเจริญเติบโตของกลุ่มธุรกิจในการคาดการณ์ปกติ รวมถึงการวิเคราะห์แนวโน้มของตลาดและธุรกิจที่อยู่ในกลุ่มเดียวกัน</p> <p>ข้าพเจ้าได้ทดสอบความถูกต้องของวิธีการคำนวณประมาณการทางธุรกิจ ทดสอบความเหมาะสมในการคำนวณสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี โดยเปรียบเทียบผลประโยชน์ทางภาษีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทจะได้รับในอนาคตกับประมาณการดังกล่าว</p> <p>ข้าพเจ้าได้พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน</p>

## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัท ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐานการตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของบริษัทภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่อการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องสื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบทางการเงินรวมและเฉพาะของบริษัทในปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญ ในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

นายณรินทร์ จูระมงคล  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
ทะเบียนเลขที่ 8593

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด  
กรุงเทพมหานคร  
1 มีนาคม 2564

บริษัท ไมค์ แอสเซท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)					
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	675,732,531	131,868,957	272,126,814	22,626,558
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	1,406,277,145	1,507,743,390	331,894,727	374,531,297
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ					
- บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้อง	6, 8	15,756	7,404	4,153,238	3,521,212
- ลูกค้าทั่วไป	8	127,463,291	139,556,634	17,835,793	23,109,148
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ					
- บริษัทย่อย	6	-	-	1,511,884,052	1,742,580,510
- บุคคลและบริษัทอื่น	9.1	35,350,000	34,700,000	35,350,000	34,700,000
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		61,846,659	42,809,997	6,598,695	6,780,462
เงินให้กู้ยืมระยะยาวกับบริษัทอื่นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9.2	221,380,928	207,361,175	-	-
ลูกหนี้และเงินจ่ายล่วงหน้าพนักงาน - สุทธิ	10	3,056,366	2,367,830	2,014,024	1,671,901
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	11	147,196,480	167,806,303	70,169,258	89,127,150
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	12	1,880,665,821	1,572,850,721	6,410,509	9,657,735
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง - ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		59,327,523	68,258,550	-	-
สินทรัพย์รอการขาย - สุทธิ	13	34,828,963	42,834,717	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		45,157,022	35,850,335	4,809,282	6,847,740
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,698,298,485	3,954,016,013	2,263,246,392	2,315,153,713
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	14	63,301,921	80,545,672	8,980,189	8,927,096
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ - สุทธิ	7	1,857,638,829	2,030,449,094	112,699,691	139,665,945
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - บุคคลและบริษัทอื่น - สุทธิ	9.2	105,495,870	58,816,322	13,307,989	12,619,964
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	15	-	-	2,999,319,593	2,573,319,593
เงินลงทุนระยะยาวอื่น - สุทธิ	16	56,576,700	56,576,700	56,576,700	56,576,700
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง - อาคารและอุปกรณ์		383,989	1,714,354	313,026	335,628
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	18	3,187,556,173	3,280,220,939	975,074,414	994,161,199
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	19	83,744,294	-	328,857,000	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	20	11,518,290	21,868,096	3,503,723	3,708,470
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	21	862,223,416	877,325,132	258,773,807	259,209,257
สินทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการขาย	22	8,506,924	49,575,000	-	-
เงินลงทุนระยะยาวในลูกหนี้	23	115,229,335	117,990,596	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	24	156,056,311	148,047,480	72,920,843	65,582,240
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		11,601,235	11,702,914	3,370,696	3,133,362
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		6,519,833,287	6,734,832,299	4,833,697,671	4,117,239,454
รวมสินทรัพย์		11,218,131,772	10,688,848,312	7,096,944,063	6,432,393,167

บริษัท ไมค์ แอสเซท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	25	757,184,103	183,971,232	347,150,671	109,387,352
เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย					
- บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้อง	6	1,254,103	719,575	816,395	1,007,623
- ผู้ค้าทั่วไป	26	277,845,989	266,319,607	63,935,691	91,148,697
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง		38,173,062	79,901,884	3,493,029	10,293,662
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์		113,205,707	71,671,327	-	46,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องและดอกเบี้ยค้างจ่าย	6	101,605,652	106,286,679	479,032,183	287,646,158
<b>หนี้สินระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</b>					
- หุ้นกู้	27	1,346,816,715	1,616,214,892	649,790,838	691,402,644
- หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	28	-	7,094,368	-	6,023,593
- หนี้สินตามสัญญาเช่า	28	18,381,863	-	15,031,204	-
- เงินกู้ยืมระยะยาว	29	468,716,171	334,871,221	11,759,785	13,631,629
- หนี้สินตามภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	30	370,263	9,709,042	-	6,933,121
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		22,582,938	18,642,231	-	-
เงินประกันผลงานค้างจ่าย		91,070,121	69,425,554	21,376,262	20,518,070
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		68,269,113	63,444,134	21,365,477	22,874,905
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,305,475,800	2,828,271,746	1,613,751,535	1,260,913,454
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
หุ้นกู้ - สุทธิ	27	1,522,892,242	1,835,741,821	1,077,266,085	1,142,014,952
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	28	-	5,459,356	-	4,317,014
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	28	64,276,367	-	317,464,470	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	29	1,207,219,168	824,900,772	130,964,504	131,336,326
เงินรับเพื่อเป็นประกันสัญญาค้ำประกัน	14	33,939,799	50,761,021	-	-
หนี้สินตามภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิ	30	50,587,277	37,893,600	24,500,315	16,716,073
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		5,000,000	9,934,579	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,883,914,853	2,764,691,149	1,550,195,374	1,294,384,365
รวมหนี้สิน		6,189,390,653	5,592,962,895	3,163,946,909	2,555,297,819



บริษัท ไมต้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)				
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)</b>				
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนเรือนหุ้น - หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท				
- ทุนจดทะเบียน 2,504,095,687 หุ้น				
(2562 : 3,130,117,040 หุ้น)	31	1,252,047,843	1,565,058,520	1,252,047,843
- ทุนเรือนหุ้นที่ออกและรับชำระเต็มมูลค่าแล้ว 2,504,095,687 หุ้น		1,252,047,843	1,252,047,843	1,252,047,843
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	32	1,377,571,466	1,377,571,466	1,377,571,466
<b>กำไรสะสม</b>				
- จัดสรรเพื่อสำรองตามกฎหมาย	33	136,214,269	136,214,269	136,214,269
- ยังไม่ได้จัดสรร		1,012,417,197	1,167,163,576	1,111,261,770
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		56,399,317	47,559,480	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท		3,834,650,092	3,922,580,711	3,932,997,154
ส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	17	1,194,091,027	1,173,304,706	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,028,741,119	5,095,885,417	3,877,095,348
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
		11,218,131,772	10,688,848,312	7,096,944,063
				6,432,393,167

บริษัท ไมต้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : บาท)				
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
รายได้				
รายได้จากการขายสินค้า	303,495,851	426,726,313	309,215,965	430,963,274
รายได้จากผลเช่าซื้อ	972,364,848	1,111,070,126	502,674,532	587,741,363
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	531,457,546	511,792,779	10,597,600	74,226,480
รายได้จากการให้เช่า	12,114,587	11,297,414	5,793,900	5,094,000
รายได้จากกิจการโรงแรม	339,663,309	484,618,839	73,834,589	124,204,226
รายได้ค่าบริการ	23,089,351	39,655,089	-	-
ดอกเบี้ยรับ	644,146,364	49,330,271	123,276,497	100,717,976
เงินปันผลรับ	6-	-	83,046,419	64,800,000
รายได้อื่น	37135,709,982	129,910,445	16,412,658	12,672,841
รวมรายได้	2,362,041,838	2,764,401,276	1,124,852,160	1,400,420,160
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายสินค้า	11194,466,012	265,458,472	200,186,125	269,535,433
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	372,548,627	371,912,592	7,595,506	53,649,205
ต้นทุนค่าบริการจากกิจการโรงแรม	212,620,023	271,286,176	55,319,632	76,317,579
ต้นทุนค่าบริการ	23,761,714	26,601,907	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	278,081,624	341,258,886	154,702,505	221,065,425
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	892,008,429	959,950,841	452,670,574	485,005,626
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	29,356,664	32,478,869	14,539,068	15,738,533
หนี้สูญและค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า	126,030,693	88,130,324	49,627,975	31,480,429
รวมค่าใช้จ่าย	382,128,873,786	2,357,078,067	934,641,385	1,152,792,230
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้				
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	6233,168,052	407,323,209	190,210,775	247,627,930
กำไรก่อนภาษีเงินได้	6(270,851,928)	(275,311,035)	(157,003,909)	(147,439,514)
กำไรสุทธิ	(37,683,876)	132,012,174	33,206,866	100,188,416
กำไรสุทธิ (ภาษีเงินได้)	24(19,262,651)	(46,201,321)	10,409,871	(10,531,897)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(56,946,527)	85,810,853	43,616,737	89,656,519
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				
รายการที่ไม่จัดประเภทรายการเข้าไว้ในงบกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้	30-	9,065,699	-	4,070,283
รายการที่ต้องจัดประเภทใหม่เข้าไปไว้ในงบกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ส่วนปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงค่างบการเงินเป็นเงินตราต่างประเทศ		14,734,624	(11,096,718)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(42,211,903)	83,779,834	43,616,737

บริษัท ไมค์ แอสเซท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(120,194,768)	13,413,068	43,616,737	89,656,519
ส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	17 63,248,241	72,397,785	-	-
	(56,946,527)	85,810,853	43,616,737	89,656,519
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(111,354,931)	13,673,587	43,616,737	93,726,802
ส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	17 69,143,028	70,106,247	-	-
	(42,211,903)	83,779,834	43,616,737	93,726,802
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) (บาทต่อหุ้น)	(0.048)	0.005	0.017	0.036
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	2,504,095,687	2,504,094,843	2,504,095,687	2,504,094,843

บริษัท ไมต้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : บาท)

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท										
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และรับชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัท	ส่วนได้เสีย ที่ไม่อยู่ใน อำนาจควบคุม	รวม ส่วนของ ผู้ถือหุ้น
			จัดสรรเพื่อ	ยังไม่ได้	ส่วนเกินกว่าทุนจากการ	ส่วนปรับปรุงจากการ	รวม			
			สำรองตาม	จัดสรร	เปลี่ยนแปลงสัดส่วน	แปลงค่างบการเงินที่เป็น	รวม			
			กฎหมาย		เงินลงทุนในบริษัทย่อย	เงินตราต่างประเทศ				
<b>งบการเงินรวม</b>										
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,252,046,816	1,377,567,356	131,714,269	1,093,356,035	48,967,197	5,249,885	54,217,082	3,908,901,558	1,146,396,892	5,055,298,450
การแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	1,996	1,996
ส่วนเกินกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	429	-	429	429	(429)	-
การแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญ	31 1,027	4,110	-	-	-	-	-	5,137	-	5,137
เงินสดปันผลจ่ายจากบริษัทย่อย	17, 34 -	-	-	-	-	-	-	-	(43,200,000)	(43,200,000)
จัดสรรเพื่อสำรองตามกฎหมาย	33 -	-	4,500,000	(4,500,000)	-	-	-	-	-	-
รายการกับผู้ถือหุ้น	1,027	4,110	4,500,000	(4,500,000)	429	-	429	5,566	(43,198,433)	(43,192,867)
กำไรสำหรับปี	-	-	-	13,413,068	-	-	-	13,413,068	72,397,785	85,810,853
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	30 -	-	-	6,918,550	-	(6,658,031)	(6,658,031)	260,519	(2,291,538)	(2,031,019)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	20,331,618	-	(6,658,031)	(6,658,031)	13,673,587	70,106,247	83,779,834
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,252,047,843	1,377,571,466	136,214,269	1,109,187,653	48,967,626	(1,408,146)	47,559,480	3,922,580,711	1,173,304,706	5,095,885,417
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ตามที่รายงานไว้เดิม	1,252,047,843	1,377,571,466	136,214,269	1,109,187,653	48,967,626	(1,408,146)	47,559,480	3,922,580,711	1,173,304,706	5,095,885,417
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับ การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน	2.4.3 -	-	-	23,424,312	-	-	-	23,424,312	11,379,836	34,804,148
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ปรับปรุงใหม่	1,252,047,843	1,377,571,466	136,214,269	1,132,611,965	48,967,626	(1,408,146)	47,559,480	3,946,005,023	1,184,684,542	5,130,689,565
เงินสดปันผลจ่ายจากบริษัทย่อย	17, 34 -	-	-	-	-	-	-	-	(59,736,543)	(59,736,543)
รายการกับผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	(59,736,543)	(59,736,543)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	(120,194,768)	-	-	-	(120,194,768)	63,248,241	(56,946,527)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	30 -	-	-	-	-	8,839,837	8,839,837	8,839,837	5,894,787	14,734,624
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(120,194,768)	-	8,839,837	8,839,837	(111,354,931)	69,143,028	(42,211,903)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,252,047,843	1,377,571,466	136,214,269	1,012,417,197	48,967,626	7,431,691	56,399,317	3,834,650,092	1,194,091,027	5,028,741,119

บริษัท ไมต้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : บาท)					
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และรับชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		รวม ส่วนของ ผู้ถือหุ้น
			จัดสรรเพื่อ	ยังไม่ได้	
			สำรองตาม กฎหมาย	จัดสรร	
<b>งบการเงินเฉพาะของบริษัท</b>					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,252,046,816	1,377,567,356	131,714,269	1,022,034,968	3,783,363,409
การแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญ	31 1,027	4,110	-	-	5,137
จัดสรรเพื่อสำรองตามกฎหมาย	33 -	-	4,500,000	(4,500,000)	-
รายการกับผู้ถือหุ้น	1,027	4,110	4,500,000	(4,500,000)	5,137
กำไรสำหรับปี	-	-	-	89,656,519	89,656,519
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	30 -	-	-	4,070,283	4,070,283
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	93,726,802	93,726,802
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,252,047,843	1,377,571,466	136,214,269	1,111,261,770	3,877,095,348
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ตามที่รายงานไว้เดิม	1,252,047,843	1,377,571,466	136,214,269	1,111,261,770	3,877,095,348
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับ การตัดจ่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน	2.4.3 -	-	-	12,285,069	12,285,069
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ปรับปรุงใหม่	1,252,047,843	1,377,571,466	136,214,269	1,123,546,839	3,889,380,417
กำไรสำหรับปี	-	-	-	43,616,737	43,616,737
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	43,616,737	43,616,737
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,252,047,843	1,377,571,466	136,214,269	1,167,163,576	3,932,997,154

บริษัท ไมค์ แอสเซท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(37,683,876)	132,012,174	33,206,866	100,188,416
ปรับปรุงกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	157,739,686	132,184,475	58,724,031	38,530,431
หนี้สูญและค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า	126,030,692	88,130,324	49,627,975	31,480,429
ค่าเผื่อสินค้าเสื่อมคุณภาพและการลดมูลค่า	2,902,084	2,258,689	2,902,084	2,258,689
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(9,598,806)	(6,331,716)	(6,015,765)	(169,795)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	-	(495,607)	-	(315,516)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	47,882,971	19,999,970
ค่าเผื่อการด้อยค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์รอการขาย	71,462,614	48,134,878	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน	9,358,194	-	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการขายสินทรัพย์รอการขาย	(17,935,142)	42,709,290	-	-
ดอกเบี้ยรับและเงินปันผลรับ	(44,146,364)	(49,330,271)	(206,322,916)	(165,517,976)
ต้นทุนทางการเงิน	270,851,928	275,311,035	157,003,909	147,439,514
ผลประโยชน์พนักงาน	3,437,199	12,445,835	1,253,300	5,765,988
เงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	532,418,209	677,029,106	138,262,455	179,660,150
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้อง	(8,352)	1,155,636	(632,026)	3,769,466
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - ลูกค้าทั่วไป	5,631,922	(36,643,629)	7,110,647	(7,449,929)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(19,036,662)	(22,543,939)	181,767	(690,913)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง - อาคารและอุปกรณ์	1,330,365	3,239,591	22,602	462,757
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	(63,914,855)	(88,758,271)	(12,848,437)	(43,785,442)
ลูกหนี้และเงินจ่ายล่วงหน้าพนักงาน	(4,762,874)	(1,791,998)	(4,416,461)	(3,844,074)
สินค้าคงเหลือ	69,947,150	49,300,936	68,295,219	49,042,720
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(243,020,390)	2,002,890	3,247,226	46,628,636
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง - ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	8,931,027	(56,228,206)	-	343,489
สินทรัพย์รอการขาย	178,548,421	172,893,074	-	-
เงินลงทุนในลูกหนี้	2,622,422	73,697,966	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(9,306,687)	(2,766,739)	2,038,458	(548,107)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	101,679	(2,023,403)	(237,334)	3,654,135
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้อง	534,528	235,228	(191,228)	(1,148,949)
เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - ผู้ค้าทั่วไป	11,526,382	(48,365,309)	(27,213,006)	(28,362,731)
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	(41,728,822)	42,010,452	(6,800,633)	3,779,957
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์	41,534,380	60,192,540	(46,000)	(119,000)
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	21,644,567	(4,146,718)	858,192	(3,141,573)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,824,979	9,011,496	(1,509,428)	7,016,005
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(4,934,579)	-	-	-
เงินรับเพื่อเป็นประกันสัญญาค้ำประกัน	(16,821,222)	55,853	-	-
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1,106,608)	(12,381,224)	(840,714)	(1,543,980)
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	474,954,980	815,175,332	165,281,299	203,722,617
เงินสดจ่ายสำหรับดอกเบี้ย	(280,597,714)	(288,154,467)	(148,540,022)	(150,334,815)
จ่ายภาษีเงินได้และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	(30,956,965)	(34,228,482)	(1,822,742)	(2,479,949)
เงินสดสุทธิได้มาจากการกิจกรรมดำเนินงาน	163,400,301	492,792,383	14,918,535	50,907,853

บริษัท ไมต้า แอสเซท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : บาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ดอกเบี้ยรับและเงินปันผลรับ	39,668,314	39,412,087	203,391,349	140,762,034
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ลดลง (เพิ่มขึ้น)	17,243,751	5,490,103	(53,093)	1,132,640
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(393,610,000)	(312,520,000)
รับชำระเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทย่อย	-	-	625,900,000	318,010,000
รับชำระเงินให้กู้ยืมระยะยาวกับบุคคลและบริษัทอื่น	210,252,339	247,753,299	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวกับบุคคลและบริษัทอื่นเพิ่มขึ้น	(279,252,799)	(247,978,305)	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(500,000,000)	-
รับเงินคืนเงินลงทุนจากการลดทุนของบริษัทย่อย	-	-	26,117,029	-
จ่ายซื้อสินทรัพย์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(47,769,061)	(225,281,905)	(28,188,182)	(133,307,476)
รับเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13,564,624	20,153,903	6,924,913	197,389
จ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	-	(1,150,000,000)	-	(450,000,000)
รับเงินจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	-	1,150,565,078	-	450,329,305
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(46,292,832)	(159,885,740)	(59,517,984)	14,603,892
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	573,212,871	7,208,778	237,763,319	2,062,782
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(4,650,000)	(225,600,000)	187,620,000	(29,500,000)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(22,348,195)	(13,703,761)	(18,419,948)	(12,541,718)
รับเงินกู้ยืมระยะยาว	793,145,178	235,445,610	-	-
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	(276,981,830)	(265,387,457)	(2,243,666)	(12,926,274)
รับเงินจากการออกหุ้นกู้	1,031,780,000	2,050,000,000	581,780,000	580,000,000
จ่ายชำระหุ้นกู้	(1,622,400,000)	(2,067,900,000)	(692,400,000)	(597,900,000)
บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลให้ส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจควบคุม	(59,736,543)	(43,200,000)	-	-
เงินสดรับจากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญ	-	7,133	-	5,137
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	412,021,481	(323,129,697)	294,099,705	(70,800,073)
ส่วนปรับปรุงจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ				
	14,734,624	(11,096,718)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	543,863,574	(1,319,772)	249,500,256	(5,288,328)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	131,868,957	133,188,729	22,626,558	27,914,886
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	675,732,531	131,868,957	272,126,814	22,626,558
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
1. รับโอนสินทรัพย์หรือการขายและสินค้าคงเหลือจากลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	276,309,550	55,648,107	52,239,411	55,648,107
2. ซื้อยานพาหนะภายใต้สัญญาเช่าซื้อ	-	5,257,664	-	3,654,206
3. โอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	9,800,690	-	-
4. ต้นทุนทางการเงินที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์	17,023,826	15,858,156	-	-
5. รับโอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	2,231,057	-	2,231,057
6. รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า	92,452,701	-	340,575,015	-
7. โอนสินทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการขายเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	49,575,000	-	-	-
8. รับชำระเงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่นและดอกเบี้ยค้างรับเป็นสินทรัพย์	8,506,924	-	-	-
9. รับโอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้	10,109,942	-	7,959,254	-
10. โอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	7,291,245	-	-	-
11. โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	55,062,129	49,325,625	-	-

บริษัท ไมต้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2563

## 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ไมต้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนเลขที่ 267 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางอ้อ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร และมีสาขาในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัดรวม 101 สาขา (2562 : จำนวน 101 สาขา)

บริษัทได้นำหุ้นเข้าจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตั้งแต่ปี 2546

บริษัท ไมต้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ดำเนินกิจการในประเทศไทยโดยทำธุรกิจหลักในการขายและให้บริการเช่าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้านและรถจักรยานยนต์ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัทมีบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจประเภทต่างๆ เช่น บริการให้สินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์ที่ผ่านการใช้งานแล้ว ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจบริการบริหารโรงแรมและบริหารคอนโดมิเนียมเพื่อให้เช่า ธุรกิจให้เช่าสนามกอล์ฟ ธุรกิจตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจบริการจัดทำโฆษณาประชาสัมพันธ์ ให้บริการสินเชื่อ การบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ และธุรกิจให้บริการรักษาความปลอดภัย

บริษัทยังมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งดำเนินธุรกิจที่แตกต่างกันตามที่อธิบายในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ มีดังนี้

รายชื่อ	ร้อยละ	
	2563	2562
กลุ่มนายวิสูตร เอี้ยวศิริกุล	32.45	27.55
กลุ่มนายธเนศ ดิลกศักดิ์วิฑูร	12.28	12.29
กลุ่มนายสุวัฒน์ชัย ปัญญาจิรภูมิ	8.98	6.46
กลุ่มนายนิพนธ์ ณ์รัฐดิ	8.74	8.74

## 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

### 2.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยจัดทำเป็นทางการเป็นภาษาไทย การแปลงงบการเงินฉบับนี้เป็นภาษาอื่นให้ยึดถืองบการเงินที่จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทยเป็นเกณฑ์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นเป็นการเฉพาะ



การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ การเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4

## 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้ประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท ไมด้า แอสเซท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่บริษัทมีอำนาจควบคุมหรือถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง ดังต่อไปนี้

		สัดส่วนใน			
		การถือหุ้น	ทุนเรียกชำระแล้ว		
		(ร้อยละ)	(หน่วย : พันบาท)		
บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	2563	2562	2563	2562
ถือหุ้นทางตรง					
บริษัท ไมด้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน)	ให้บริการสินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์ที่ใช้แล้วและบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ	46.98	46.98	532,399	532,399
บริษัท ไมด้า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,000,000	500,000
บริษัท ท็อป เอลลิमेंทิส จำกัด	ธุรกิจโรงแรม	99.99	99.99	150,000	150,000
บริษัท ไมด้า แอต จำกัด	ให้บริการเช่าสื่อโฆษณา รับทำป้ายสื่อโฆษณาครบวงจร ขายสื่อโฆษณา	99.99	99.99	175,000	175,000
บริษัท ไมด้า โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	ธุรกิจสนามกอล์ฟ ให้เช่าสนามกอล์ฟ และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	240,000	300,000
บริษัท เดอะ รีทรีท หัวหิน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม	99.99	99.99	850,000	850,000
บริษัท ไมด้า (ลาว) เซาสินเซอ จำกัด	บริการสินเชื่อเช่าซื้อ	60.00	60.00	53,678	53,678
บริษัท ไมด้า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้บริการห้องพัก	80.00	80.00	210,000	210,000
บริษัท แมกซ์ โฮเทล จำกัด	ธุรกิจโรงแรม	99.99	99.99	145,000	145,000
บริษัท ไมด้า เอเจนซี แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์	70.00	70.00	2,000	2,000
บริษัท เอ็มดี อะตรินาสสิน (ประเทศไทย) จำกัด	ให้บริการจัดทำโฆษณาประชาสัมพันธ์และจัดงานกิจกรรม	99.99	99.99	10,000	10,000
บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพเจริญ จำกัด	บริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงิน	99.99	99.99	25,000	25,000
บริษัท ไมด้า ฮอสพิทาลิตี้ กรุ๊ป จำกัด	บริหารโรงแรม รีสอร์ท อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม	99.99	99.99	2,000	2,000
ถือหุ้นทางอ้อม					
บริษัท เอ็มดี รีสอร์ท จำกัด	บริหารคอนโดมิเนียมเพื่อให้เช่า				
(ถือโดยบริษัท ไมด้า แอต จำกัด)		90.00	90.00	28,200	28,200
บริษัท รักษาความปลอดภัย ไมด้า จำกัด	ให้บริการรักษาความปลอดภัย				
(ถือโดยบริษัท ไมด้า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)		99.99	99.99	1,000	1,000
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไมด้า จำกัด	บริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ				
(ถือโดยบริษัท ไมด้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน))		99.99	99.99	100,000	25,000

บริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นดำเนินกิจการในประเทศไทย ยกเว้นบริษัท ไมด้า (ลาว) เซาสินเซอ จำกัด ดำเนินกิจการในประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว

ในระหว่างปี 2563 มีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไมต้า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อย) ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2563 ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยมีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียน เป็นหุ้นสามัญจำนวน 5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท จำนวนเงินรวม 500 ล้านบาท และจัดสรรให้แก่บริษัททั้งจำนวน ทั้งนี้บริษัท ย่อยได้ดำเนินการเพิ่มทุนและจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2563
- ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไมต้า โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (บริษัทย่อย) ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2563 ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยมีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนโดยการลดหุ้นสามัญ จำนวน 6 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท จำนวนเงินรวม 60 ล้านบาท เพื่อกินทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นและ เพื่อลดผลขาดทุนสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนเงิน 26.12 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 6 ล้าน หุ้น ในอัตราหุ้นละ 4.35 บาท) และจำนวนเงิน 33.88 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้บริษัทย่อยดำเนินการลดทุน และจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2563 โดยบริษัทรับชำระค่าหุ้นจากการ ด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2563 จำนวนเงิน 33.88 ล้านบาท
- ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท บริหารสินทรัพย์ ไมต้า จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ครั้งที่ 1/2563 ของ เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2563 ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทางอ้อมมีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียน เป็นหุ้นสามัญจำนวน 7.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท จำนวนเงินรวม 75 ล้านบาท และจัดสรรให้แก่ บริษัท ไมต้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย) ทั้งนี้บริษัทย่อยทางอ้อมได้ดำเนินการเพิ่มทุนและจด ทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2563

อัตราส่วนสินทรัพย์รวมของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 และรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ในงบการเงินรวมสรุปได้ ดังนี้

	สินทรัพย์รวมของบริษัทย่อย		รายได้รวมของบริษัทย่อยคิดเป็น	
	คิดเป็นอัตราร้อยละในสินทรัพย์รวม		อัตราร้อยละในรายได้รวม	
	2563	2562	2563	2562
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท ไมต้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน)	33	32	24	21
บริษัท ไมต้า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	20	18	23	17
บริษัท ท็อป เอลลิเมนต์ จำกัด	4	4	4	4
บริษัท ไมต้า แอด จำกัด	1	1	1	1
บริษัท ไมต้า โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	2	2	1	-
บริษัท เดอะ รีทรีท หัวหิน จำกัด	11	12	5	6
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซาซินเซีย จำกัด	2	3	3	3
บริษัท ไมต้า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	3	3	2	2
บริษัท แมกซ์ โฮเทล จำกัด	3	4	1	2
บริษัท ไมต้า เอเจนซี่ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	1	1
บริษัท เอ็มดี อะตริเนาส์ (ประเทศไทย) จำกัด	-	-	-	-
บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด	-	-	-	-
บริษัท ไมต้า ออสพิทาลิตี้ กรุ๊ป จำกัด	-	-	-	-

รายการบัญชีระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อมที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการในการทำงบการเงินรวมแล้ว

งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายบัญชีเช่นเดียวกันสำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกันสำหรับการจัดทำงบการเงินของบริษัท

กำไร (ขาดทุน) จากการลดสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ขายหุ้นให้แก่บุคคลภายนอก จะถูกบันทึกเป็น ส่วนเกิน (ส่วนต่ำ) จากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย ซึ่งแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้นใน งบการเงินรวม

ส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจควบคุม แสดงด้วยจำนวนกำไรหรือขาดทุน และสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ในส่วนที่ไม่ได้ถือโดยบริษัท

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิ ในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

## 2.3 ในระหว่างปี 2563 มีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

### 2.3.1 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2563 ที่ประชุมคณะรัฐมนตรีมีมติให้กำหนดมาตรการด้านการป้องกัน เพื่อลด โอกาสการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จึงให้ผู้ว่าราชการจังหวัดโดย ความเห็นชอบของคณะกรรมการโรคติดต่อจังหวัดอาศัยอำนาจตามมาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติ โรคติดต่อ พ.ศ. 2558 พิจารณาสั่งปิดสถานบริการบางประเภทตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2563 ถึง 15 มิถุนายน 2563 นอกจากนี้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยาย วงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของ กลุ่มบริษัทเช่นเดียวกับธุรกิจอื่น ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็น ต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง และรับรู้ผลกระทบที่เกี่ยวข้องในงบการเงินด้วยข้อมูลที่ดีที่สุด ที่ผู้บริหารทราบจนถึงวันที่ในรายงานทางการเงินฉบับนี้

### 2.3.2 มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่กลุ่มบริษัทเลือกใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สถานการณ์ของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการประมาณการผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทจึงเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจาก COVID-19 ที่ออก โดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ในเรื่องดังต่อไปนี้

- เลือกที่จะไม่ให้นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้วัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
- เลือกที่จะไม่นำการลดค่าเช่าตามสัญญาจากผู้ให้เช่าเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า โดยทยอยปรับลดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนดแต่ละงวดตามสัดส่วนที่ได้ส่วนลด พร้อมทั้งกลับรายการค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ยังคงรับรู้ในแต่ละงวดตามสัดส่วนของค่าเช่าที่ลดลง และบันทึกผลต่างที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุน
- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลเกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 มาเป็นข้อมูลในการประมาณการความเสี่ยงพอของกำไรทางภาษีที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
- เลือกที่จะไม่นำสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

## 2.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลง

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานและแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้ใหม่และมีการเปลี่ยนแปลงที่เริ่มในหรือวันที่ 1 มกราคม 2563

### 2.4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับกลุ่ม “เครื่องมือทางการเงิน”

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

โดยมีการกำหนดหลักการใหม่เกี่ยวกับการจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน และหนี้สินทางการเงิน วิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง แทนการใช้มาตรฐานการบัญชี แนวปฏิบัติทางบัญชี และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่เคยมีผลบังคับใช้

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มเครื่องมือทางการเงินต่องบการเงิน ดังนี้

## การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

### สินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้แบ่งการจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าเป็น 3 วิธี ได้แก่ (1) วิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (2) วิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และ (3) วิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นตามลักษณะโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการบริหารจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และตามลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้นๆ

สินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย การคำนวณดอกเบี้ยรับที่เกี่ยวข้องใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนต้องวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกลุ่มบริษัทเลือกรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นได้ โดยไม่สามารถโอนไปเป็นกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

### หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ให้คำนวณดอกเบี้ยจ่ายที่เกี่ยวข้องโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

หนี้สินอนุพันธ์จัดประเภทและวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้น สัญญาอนุพันธ์ที่ใช้สำหรับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง จะวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

การจัดประเภท การวัดมูลค่าภายใต้มาตรฐานเดิมและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 รวมถึงการกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินแต่ละประเภทของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 มีดังต่อไปนี้

รายการ	(หน่วย : พันบาท)		
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท
	การจัดประเภทตาม		การจัดประเภทตาม
	มาตรฐานเดิม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	การจัดประเภทตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 ณ วันที่ 1 มกราคม 2563
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	มูลค่าตามบัญชี
		ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่า			
เงินสด	131,869	-	131,869
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	3,538,192	-	3,538,192
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	139,564	-	139,564
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ย			
ค้างรับ - บริษัทย่อย	-	-	-
			1,742,581
			1,742,581

(หน่วย : พันบาท)					
รายการ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	การจัดประเภทตาม			การจัดประเภทตาม	
	มาตรฐานเดิม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	การจัดประเภทตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		มาตรฐานเดิม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 ณ วันที่ 1 มกราคม 2563
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	มูลค่าตามบัญชี	ราคาทุนตัดจำหน่าย
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ย					
ค้างรับ - บุคคลและบริษัทอื่น	34,700	-	34,700	34,700	34,700
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	80,546	-	80,546	8,927	8,927
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ย					
ค้างรับ - บุคคลและบริษัทอื่น	266,177	-	266,177	12,620	12,620
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	56,577	-	56,577	56,577	56,577
เงินลงทุนในลูกหนี้	117,991	117,991	-	-	-
รวม	4,365,616	117,991	4,247,625	2,418,859	2,418,859
หนี้สินทางการเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม					
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	183,971	-	183,971	109,387	109,387
หุ้นกู้	3,451,957	-	3,451,957	1,833,418	1,833,418
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	12,553	-	12,553	10,341	10,341
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,159,772	-	1,159,772	144,968	144,968
รวม	4,808,253	-	4,808,253	2,098,114	2,098,114

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายมีมูลค่าใกล้เคียงมูลค่ายุติธรรม

#### การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มบริษัทต้องประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีข้อบ่งชี้หรือเกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตขึ้นก่อน และกำหนดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางเศรษฐกิจนั้นมีผลกระทบต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอย่างไร และใช้ความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักเป็นเกณฑ์ อย่างไรก็ตาม การประเมินรูปแบบใหม่นี้ถือปฏิบัติเฉพาะกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย และมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเท่านั้น

กลุ่มบริษัทได้ประเมินการด้อยค่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 โดยพิจารณาตามรายละเอียดดังนี้

- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อและลูกหนี้อื่น ได้ปฏิบัติตามวิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้ทั้งหมด
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่นและเงินลงทุนในลูกหนี้ ได้ปฏิบัติตามวิธีทั่วไป (General approach) โดยค่าเผื่อผลขาดทุนถูกจำกัดที่ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น 12 เดือนข้างหน้า/ตลอดอายุ

การถือปฏิบัติดังกล่าวข้างต้นส่งผลให้กลุ่มบริษัทกลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะของบริษัท
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สำหรับ		
- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	192,960	49,162
- ลูกหนี้อื่น	23,127	-
รวม	216,087	49,162
กลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สำหรับ		
- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	(41,983)	(15,356)
- ลูกหนี้อื่น	(447)	-
รวม	(42,430)	(15,356)
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	173,657	33,806

โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกที่จะรับรู้การกลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากภาษี) จำนวนเงิน 34.80 ล้านบาท และจำนวนเงิน 12.29 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

2.4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง “สัญญาเช่า”

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 กำหนดหลักเกณฑ์ในการรับรู้สัญญาเช่า แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง “สัญญาเช่า” รวมถึงการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอีกหลายฉบับ มาตรฐานฉบับใหม่ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้นซึ่งมีระยะเวลาของสัญญาไม่เกิน 12 เดือน หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และให้แนวปฏิบัติทางบัญชีเพิ่มเติมในหลายเรื่อง

ทั้งนี้ ภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่เป็นสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ส่งผลให้ลักษณะของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป โดยกลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า แทนการรับรู้ค่าใช้จ่ายจากสัญญาเช่า

สำหรับจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาระยะสั้นหรือสัญญาซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ (low-value assets) จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่านั้น

กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีผ่อนปรนโดยจะรับรู้สิทธิในการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก ซึ่งวิธีนี้จะไม่มีผลกระทบต่อยอดยกมาของกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่มี การปรับปรุงข้อมูลที่ใช้ในการเปรียบเทียบใหม่

การวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะ ของบริษัท
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่ เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	29,069	16,392
<u>บวก</u> สิทธิที่จะซื้อหรือขยายระยะเวลาที่ค่อนข้างแน่ที่จะมี การใช้สิทธิ	116,178	731,973
<u>หัก</u> สัญญาที่พิจารณาเป็นสัญญาบริการ	(5,157)	(1,853)
รวม	140,090	746,512
<u>หัก</u> ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(47,637)	(405,937)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมามาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ	92,453	340,575
หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	12,553	10,341
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	105,006	350,916
ประกอบด้วย		
- ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	22,719	18,416
- หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	82,287	332,500
รวม	105,006	350,916

สินทรัพย์สิทธิการใช้แบ่งตามประเภทสินทรัพย์ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ได้ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะ ของบริษัท
ที่ดิน	19,116	-
อาคาร	73,336	340,575
ยานพาหนะ	25,823	22,559
รวม	118,275	363,134



### 2.4.3 ผลกระทบต่อข้อมูลทางการเงิน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ มีผลกระทบต้องบแสดงฐานะการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะของบริษัท			
	รายการปรับปรุง				รายการปรับปรุง			
	ตามนโยบายการ บัญชีเดิม	ตามมาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	ตามมาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	ปรับปรุงใหม่	ตามนโยบายการ บัญชีเดิม	ตามมาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	ตามมาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	ปรับปรุงใหม่
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>								
<b><u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u></b>								
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	1,507,743	39,351	-	1,547,094	374,531	14,038	-	388,569
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - ลูกค้าทั่วไป	207,361	447	-	207,808	-	-	-	-
<b><u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u></b>								
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	2,030,449	2,632	-	2,033,081	139,666	1,318	-	140,984
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,280,221	-	(25,823)	3,254,398	994,161	-	(22,559)	971,602
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	118,275	118,275	-	-	363,134	363,134
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	148,047	(7,626)	-	140,421	65,582	(3,071)	-	62,511
<b><u>หนี้สินหมุนเวียน</u></b>								
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี / หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	7,094	-	15,625	22,719	6,024	-	12,392	18,416
<b><u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u></b>								
หนี้สินตามสัญญาเช่า / หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	5,459	-	76,828	82,287	4,317	-	328,183	332,500
<b><u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u></b>								
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	1,109,188	23,424	-	1,132,612	1,111,262	12,285	-	1,123,547
ส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	1,173,305	11,380	-	1,184,685	-	-	-	-

2.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานและแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้ใหม่และมีการเปลี่ยนแปลงที่เริ่มในหรือวันที่ 1 มกราคม 2564

2.5.1 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน และมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด

มีการปรับปรุงคำนิยามของ “ความมีสาระสำคัญ” โดยให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินและกรอบแนวคิด และอธิบายถึงการนำความมีสาระสำคัญไปประยุกต์ได้ชัดเจนขึ้นในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 ทั้งนี้ การปรับปรุงดังกล่าวยังทำให้มีการปรับปรุง TFRS ฉบับอื่น ได้แก่ TAS 8 TAS 10 TAS 34 และ TAS 37

2.5.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ

เพิ่มทางเลือกให้กับกิจการในการทำ “การทดสอบการกระจุกตัว (Concentration Test)” เพื่อประเมินว่ารายการที่ซื้อมานั้นเป็นสินทรัพย์หรือการรวมธุรกิจ

มีการปรับปรุงคำนิยามของ “ธุรกิจ” ใหม่ ซึ่งกำหนดให้การได้มาซึ่งธุรกิจต้องรวมถึงข้อมูลปัจจัยนำเข้าและกระบวนการที่สำคัญเป็นอย่างน้อยซึ่งเมื่อนำมารวมกันมีส่วนอย่างมีนัยสำคัญทำให้เกิดความสามารถในการสร้างผลผลิต รวมทั้งปรับปรุงคำนิยามของ “ผลผลิต” โดยให้ความสนใจในตัวของสินค้าและบริการที่ให้กับลูกค้า และตัดเรื่องการอ้างอิงความสามารถในการลดต้นทุนออกไป

2.5.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มีการปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการบัญชีป้องกันความเสี่ยงโดยเฉพาะ เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เช่น อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงที่กำหนดจากธุรกรรมการกู้ยืม (Interbank offer rates - IBORs) นอกจากนี้ การปรับปรุงได้กำหนดให้กิจการให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากความไม่แน่นอนใด ๆ นั้น

2.5.4 กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน

กรอบแนวคิดได้ปรับปรุงคำนิยามของสินทรัพย์และหนี้สิน และเกณฑ์ในการรับรู้รายการสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน โดยมีการเพิ่มเติมหลักการและแนวปฏิบัติในเรื่องต่อไปนี้

- การวัดมูลค่ารายการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยที่ต้องพิจารณาในการเลือกเกณฑ์การวัดมูลค่า
- การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูล รวมถึงการจัดประเภทรายการรายได้และค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- การตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินออกจากงบการเงิน

นอกจากนี้ กรอบแนวคิดนี้ยังอธิบายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามหน้าที่ การใช้ความระมัดระวัง และความไม่แน่นอนของการวัดมูลค่าในการจัดทำข้อมูลทางการเงิน โดยการปรับปรุงกรอบแนวคิดทำให้มีการปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดใน TFRS หลายฉบับ ได้แก่ TAS 1 TAS 8 TAS 34 TAS 37 TAS 38 TFRS 2 TFRS 3 TFRS 6 TFRIC 20 TFRIC 22 และ TSIC 32

### 3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

#### การรับรู้รายได้

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัท คาดว่า จะมีสิทธิได้รับ ซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า และ ส่วนลดตามปริมาณ

#### การขายสินค้าและให้บริการ

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าซึ่งโดยทั่วไปเกิดขึ้นเมื่อมีการส่งมอบสินค้าให้กับลูกค้า ในกรณีที่สัญญาที่ให้สิทธิลูกค้าในการคืนสินค้า รายได้จะรับรู้ในจำนวนที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากกว่าจะไม่มีการกลับรายการอย่างมีนัยสำคัญของรายได้ที่รับรู้สะสม ดังนั้น รายได้ที่ได้รับจะปรับปรุงด้วยประมาณการรับคืนสินค้าซึ่งประมาณการจากข้อมูลในอดีต

รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น สำหรับสัญญาที่มีการรวมการขายสินค้าและบริการเข้าด้วยกัน กลุ่มบริษัทบันทึกสินค้าและบริการแยกจากกัน หากสินค้าและบริการดังกล่าวแตกต่างกัน หรือ มีการให้บริการหลายๆ ประเภทในรอบระยะเวลารายงานที่แตกต่างกัน สิ่งตอบแทนที่ได้รับจะถูกปันส่วนให้กับสินค้าและบริการตามสัดส่วนของราคาขายที่เป็นเอกเทศของสินค้าและบริการนั้นๆ ซึ่งได้รับไว้ในรายงานการกำหนดราคาสินค้า หรือบริการที่ กลุ่มบริษัทขายสินค้าและบริการเป็นเอกเทศแยกต่างหาก

#### รายได้ดอกผลจากสัญญาเช่าซื้อ

กลุ่มบริษัทบันทึกรายได้ดอกผลจากการให้บริการทางการเงินกิจการเช่าซื้อเป็นดอกผลที่ยังไม่ถือเป็นรายได้ ณ วันที่เกิดรายการ และรับรู้รายได้ตามจำนวนงวดการผ่อนชำระโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง การบันทึกรายได้จากการผ่อนชำระแต่ละงวดใช้ตามเกณฑ์คงค้าง (บันทึกในวันที่ครบกำหนดชำระค้างงวดโดยไม่คำนึงว่าจะเก็บเงินได้หรือไม่) กลุ่มบริษัทหยุดรับรู้รายได้เมื่อลูกหนี้ผิดนัดชำระค้างงวดติดต่อกันเกินกว่า 4 งวดขึ้นไป นับแต่วันครบกำหนดชำระตามสัญญา แต่ถ้ามีข้อบ่งชี้ว่าลูกหนี้นี้อาจจะไม่สามารถจ่ายชำระหนี้ได้ บริษัทจะหยุดการรับรู้รายได้ทันที

#### รายได้จากเงินลงทุนในลูกหนี้

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากเงินลงทุนในลูกหนี้ ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (อัตราผลตอบแทนในการเก็บหนี้ที่คาดว่าจะได้รับ) ควบกับยอดเงินลงทุนในลูกหนี้คงเหลือ หากเงินสดที่ได้รับจริงสูงกว่ารายได้ที่คำนวณได้ ส่วนที่เหลือจะนำไปตัดจำหน่ายมูลค่าเงินลงทุนในลูกหนี้แต่ละงวด ในกรณีที่เงินลงทุนในลูกหนี้ถูกตัดจำหน่ายหมดแล้ว กลุ่มบริษัทจะรับรู้กระแสเงินสดรับที่ได้รับจากการเก็บหนี้ดังกล่าวเป็นรายได้ทั้งจำนวน และจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในลูกหนี้ดังกล่าวทันที เมื่อมีหลักฐานอย่างน่าเชื่อถือว่าประมาณการกระแสเงินสดลดลงอย่างมีสาระสำคัญ

### **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์**

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

### **รายได้จากกิจการโรงแรม**

รายได้จากกิจการโรงแรมส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่นซึ่งจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบกำกับภาษี (โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับค่าสินค้าที่ได้ขายและค่าบริการที่ได้ให้บริการแล้วหลังจากหักส่วนลด

### **รายได้ค่านายหน้า**

สำหรับสัญญาที่กลุ่มบริษัทดำเนินการจัดหาสินค้าหรือบริการแทนลูกค้าและไม่มีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการดังกล่าวก่อนที่ผู้ขายหรือผู้ให้บริการหลักจะโอนสินค้าหรือบริการนั้นให้กับลูกค้า กลุ่มบริษัทดำเนินการในลักษณะการเป็นตัวแทนและรับรู้ผลตอบแทนสุทธิของสัญญาดังกล่าวเป็นรายได้จากค่านายหน้า

### **ค่าธรรมเนียม**

ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซื้อรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง

### **รายได้ค่าเช่า**

บริษัทรับรู้รายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

### **ดอกเบี้ยรับและเงินปันผลรับ**

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง เงินปันผลรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล ซึ่งตามปกติในกรณีเงินปันผลที่จะได้รับจากหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดจะพิจารณาจากวันที่มีการประกาศสิทธิการรับเงินปันผล

### **เงินตราต่างประเทศ**

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่า ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น

### **บริษัทย่อยในต่างประเทศ**

สินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยในต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

รายได้และค่าใช้จ่ายของบริษัทย่อยในต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตรา ณ วันที่เกิดรายการ

### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดในมือและเงินฝากธนาคารทุกประเภทที่มีสภาพคล่องสูง (ซึ่งไม่มีข้อจำกัดในการใช้) และพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดที่แน่นอนเมื่อครบกำหนด ซึ่งมีความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าน้อย

เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ แสดงไว้ภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

### ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น และทรัพย์สินที่เกิดจากสัญญา

ลูกหนี้รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ได้รับจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนตามสัญญาโดยไม่มีเงื่อนไข หากกลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ก่อนที่จะมีสิทธิได้รับจำนวนเงินของสิ่งตอบแทน จำนวนสิ่งตอบแทนนั้นจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

### **นโยบายการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2563**

กลุ่มบริษัทใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุหนี้ และรับรู้ผลขาดทุนตั้งแต่การรับรู้รายการลูกหนี้การค้า ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ลูกหนี้การค้าจะถูกจัดกลุ่มตามวันที่ครบกำหนดชำระ อัตราความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะขึ้นอยู่กับประวัติการชำระเงิน และข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตซึ่งมีการปรับเพื่อสะท้อนข้อมูลปัจจุบันและการคาดการณ์ล่วงหน้าเกี่ยวกับปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลต่อความสามารถของลูกหนี้ในการชำระหนี้ และปรับอัตราการสูญเสียในอดีตตามการเปลี่ยนแปลงที่คาดการณ์ไว้ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนภายใต้ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

### **นโยบายการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ก่อน 1 มกราคม 2563**

ลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา แสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินลูกหนี้ไม่ได้ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตั้งขึ้นโดยพิจารณาจากประสบการณ์ในการเก็บหนี้และความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ ณ วันสิ้นปี

### ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อและค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

### **นโยบายการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2563**

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ โดยแสดงด้วยจำนวนหนี้ตามสัญญาหักด้วยดอกผลเช่าซื้อรอตัดบัญชีและค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า กลุ่มบริษัทตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตโดยกลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่อาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามวิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อทั้งหมด โดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีข้อบ่งชี้หรือเกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตขึ้นก่อน และใช้ความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักเป็นเกณฑ์ ซึ่งในการประมาณการจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนจากเหตุการณ์ในอดีตจนถึงปัจจุบัน

### นโยบายการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ก่อน 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ โดยแสดงด้วยจำนวนหนี้ตามสัญญาหักด้วยดอกผลเช่าซื้อหรือตัดบัญชีและค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ กลุ่มบริษัทตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงิน ความสามารถในการชำระหนี้และการวิเคราะห์อายุลูกหนี้ อัตราร้อยละของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญตามอัตราดังต่อไปนี้

บริษัทและบริษัทย่อยในประเทศลาว

อายุลูกหนี้	อัตราร้อยละของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1
ค้างชำระเกินกำหนด	
1 - 2 เดือน	2
3 - 6 เดือน	25
7 - 12 เดือน	50
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	100

บริษัทย่อยในประเทศไทย

อายุลูกหนี้	อัตราร้อยละของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1
ค้างชำระเกินกำหนด	
1 - 3 เดือน	2
4 เดือน	20
5 - 6 เดือน	25
7 - 9 เดือน	75
มากกว่า 9 เดือนขึ้นไป	100

### เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น รับรู้เริ่มแรกด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิในสัญญา

### นโยบายการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือน หรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เงินให้กู้ยืมแต่ละรายจะถูกจัดกลุ่มโดยพิจารณาจากข้อมูลสถิติต่าง ๆ เช่น ประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต การปฏิบัติผิดสัญญาของลูกหนี้ในอดีต การวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ ผลเสียหายที่เกิดขึ้นจริงในอดีต การคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ และสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

### **นโยบายการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ก่อน 1 มกราคม 2563**

การประมาณการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการมูลค่าผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญาของลูกค้าแต่ละราย โดยพิจารณาจากข้อมูลสถิติต่าง ๆ เช่น ประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต การปฏิบัติตามสัญญาของลูกค้าในอดีต การวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ ผลเสียหายที่เกิดขึ้นจริงในอดีต การคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า และสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจะถูกบันทึกเพิ่มเติมเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าลูกค้านี้ไม่มีความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ให้กับกลุ่มบริษัท

### **สินค้าคงเหลือ**

สินค้าคงเหลือที่มีไว้เพื่อขายแสดงมูลค่าตามราคาทุน (วิธีเข้าก่อน-ออกก่อน) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติ หักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

บริษัทตั้งค่าเผื่อการลดมูลค่าสำหรับสินค้า (ถ้ามี) โดยพิจารณาจากสภาพปัจจุบันของสินค้า เมื่อสินค้าเคลื่อนไหวช้าหรือเมื่อเสื่อมคุณภาพ

### **สินทรัพย์รอการขาย**

สินทรัพย์รอการขายเป็นป้ายโฆษณา และสินทรัพย์ซึ่งได้ยึดมาจากลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ (ค่างวดที่ค้างชำระสุทธิ) ซึ่งได้แสดงไว้ในราคาทุน หรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

บริษัทย่อตั้งประมาณการผลขาดทุนของสินทรัพย์รอการขายของสินทรัพย์ที่ยึดมาจากลูกหนี้เช่าซื้อ ณ วันสิ้นปีด้วยอัตราร้อยละ 30 ของราคาทุน

### **เงินลงทุน**

#### **เงินลงทุนในลูกหนี้**

เงินลงทุนในลูกหนี้ เป็นเงินลงทุนซึ่งกลุ่มบริษัทรับซื้อลูกหนี้โดยคุณภาพจากสถาบันการเงินและบริษัทให้บริการสินเชื่อ โดยการประมูลซื้อเพื่อดำเนินการติดตามเรียกเก็บหนี้ ซึ่งตามสัญญาซื้อลูกหนี้โดยคุณภาพดังกล่าว กลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิไล่เบี้ยจากผู้ขายหนี้ในกรณีที่กลุ่มบริษัทเรียกเก็บเงินไม่ได้ เงินลงทุนในลูกหนี้ดังกล่าว แสดงในราคาทุนที่จ่ายซื้อสุทธิจากจำนวนที่ตัดเป็นต้นทุนและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) กลุ่มบริษัทจะบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในลูกหนี้เมื่อพบว่า ประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับเมื่อคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี

#### **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะของบริษัทตามวิธีราคาทุน เงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นการลงทุนในกิจการที่บริษัทถือหุ้นทั้งหมด ภายใต้การควบคุมและบริหารจัดการของบริษัท กรณีที่มีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนดังกล่าวเกิดการด้อยค่า บริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุน และจะรับรู้รายได้เงินปันผลเมื่อมีการประกาศจ่ายจากบริษัทย่อย

### ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้างและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นต้นทุนขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

เงินค่างวดที่ชำระตามสัญญาจะแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย”

### ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

#### **การรับรู้และการวัดมูลค่า**

#### **สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ**

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม ทั้งนี้ การซื้อซอฟต์แวร์ที่เป็นส่วนควบของอุปกรณ์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่า ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีสาระสำคัญและมีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันบันทึกบัญชีแยกจากกันแต่ละส่วนประกอบ

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ที่เกิดจากผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ รับรู้สุทธิเป็นรายได้อื่นในกำไรหรือขาดทุน

#### **ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง**

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ จะถือเป็นค่าใช้จ่ายลงทุนและจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

#### **ค่าเสื่อมราคา**

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแทนอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์



ค่าเสื่อมราคามันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดหรือทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ ดังนี้

อาคาร	20 - 50	ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	5 - 50	ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน	5 - 20	ปี
ยานพาหนะ	5	ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่ายุติธรรม จะถูกทบทวนอย่างน้อยทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

### การด้อยค่า

สินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัท จะสอบทานทุกวันที่ยี่สิบของเดือนว่า มีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้ว่ามีการด้อยค่า ผู้บริหารจะจัดให้มีการประมาณมูลค่ายุติธรรมสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืนขึ้นใหม่

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่ามันทึกในกำไรหรือขาดทุน

### สินทรัพย์สิทธิการใช้

ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.4.2 กลุ่มบริษัทเลือกแนวทางการบัญชีสำหรับมาตรการวิธีผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก ซึ่งข้อมูลทางการเงินที่แสดงเปรียบเทียบไม่ได้มีการปรับปรุงใหม่ ดังนั้น ข้อมูลเปรียบเทียบยังคงถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17

### นโยบายการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2563

#### สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่เริ่มต้นตามสัญญา และเมื่อกลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยจำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น ประมาณการต้นทุนในการปรับสภาพสินทรัพย์และค่าเช่าจ่ายที่ได้อำนาจก่อนเริ่ม หรือ ณ วันที่ทำสัญญา สรุติจากเงินคงจ่ายที่ได้รับตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า รวมถึงประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์สิทธิการใช้เมื่อมีตัวบ่งชี้

ณ วันที่เริ่มต้นสัญญา กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยตามนัยได้ กลุ่มบริษัทจะคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยส่วนเพิ่มของผู้เช่า

ค่าเช่าที่รวมในมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) ค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงจากอัตราหรือดัชนี มูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากการรับประกันมูลค่าคงเหลือ และราคาสิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิ

ภายหลังการวัดมูลค่าเริ่มแรก หนี้สินตามสัญญาเช่าจะลดลงจากการจ่ายชำระ และเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยจ่าย เรื่องดังกล่าวเป็นการวัดมูลค่าเพื่อสะท้อนการประเมินใหม่ หรือ การปรับเปลี่ยน หรือ มีการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าคงที่อย่างมีสาระสำคัญ เมื่อหนี้สินตามสัญญาเช่าถูกวัดมูลค่าใหม่จะส่งผลให้ต้องปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้เช่นเดียวกัน และถ้ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้มีมูลค่าลดลงจนเป็นศูนย์แล้วผู้เช่าต้องรับรู้จำนวนที่เหลือของการวัดมูลค่าใหม่ในกำไรหรือขาดทุน

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำประกอบด้วย สัญญาเช่าอุปกรณ์สำนักงานขนาดเล็ก

#### สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 “สัญญาเช่า” ในกรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่ากลุ่มบริษัท จะพิจารณา ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าว่าได้โอนอำนาจควบคุมในสินทรัพย์ และผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าหรือไม่ หากมีสัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากไม่มี สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกโดยรวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่น ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าหรือสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ

#### **นโยบายการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ก่อน 1 มกราคม 2563**

##### สัญญาเช่า - กรณีที่บริษัทเป็นผู้เช่า

การเช่าอุปกรณ์ ซึ่งพิจารณาว่าความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของทั้งหมดได้โอนให้บริษัทแล้วเป็นสัญญาเช่าการเงิน กลุ่มบริษัทจะบันทึกมูลค่าของสินทรัพย์เป็นรายจ่ายฝ่ายทุนตามมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์ที่เช่า หรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า โดยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายจะแบ่งเป็นส่วนของหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงิน เพื่อให้จำนวนเงินที่ต้องจ่ายในแต่ละงวดมีจำนวนคงที่ ค่าเช่าซึ่งต้องจ่ายตามภาระผูกพันหักกับค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน จะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุของการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์นั้น

การเช่าสินทรัพย์โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของตกอยู่กับผู้ให้เช่า จะถูกจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน การชำระเงินภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน จะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เบี้ยปรับที่ต้องจ่ายให้ผู้ให้เช่า จะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการยกเลิกสัญญา

#### สัญญาเช่า - กรณีที่บริษัทเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าภายใต้เงื่อนไขสัญญาเช่าดำเนินงาน จะถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ภายใต้หัวข้อ “อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน” ในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัทคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ดังกล่าวตามอายุการใช้งานโดยประมาณในหลักการเดียวกับสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน รายได้ค่าเช่า บันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

##### **ค่าความนิยม**

ค่าความนิยมจากการรวมธุรกิจ ได้แก่ต้นทุนการได้มาซึ่งเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของหุ้นที่ซื้อโดยบริษัทย่อย ค่าความนิยม แสดงด้วยราคาหุ้นหักค่าเผื่อการด้อยค่า บริษัทย่อยทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปี และเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

##### **รายชื่อลูกค้า**

รายชื่อลูกค้าเป็นค่าสิทธิที่บริษัทย่อยจ่ายป้ายโฆษณาและลงโฆษณาตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ซึ่งแสดงในราคาหุ้น หักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน โดยจะถูกตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเป็นเวลา 10 ปี

##### **โปรแกรมคอมพิวเตอร์**

โปรแกรมคอมพิวเตอร์ซึ่งมีอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาหุ้น หักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน จำนวนโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเป็นเวลา 10 ปี

#### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันสิ้นปี กลุ่มบริษัทจะประเมินว่ามีข้อบ่งชี้ของสินทรัพย์ว่ามีการด้อยค่าหรือไม่ หากมีข้อบ่งชี้ว่ามีการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะปรับปรุงลดมูลค่าของสินทรัพย์นั้นลงให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึงราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

#### ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกลงเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

### หุ้นกู้

หุ้นกู้บันทึกเริ่มแรกในมูลค่าธุรกรรมหักด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ภายหลังจากการบันทึกหุ้นกู้ที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอน จะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืมโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรหรือขาดทุนจากการไถ่ถอนก่อนกำหนดรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการไถ่ถอน

### ผลประโยชน์พนักงาน

#### **ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน**

เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการตามเกณฑ์คงค้าง

#### **ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการสมทบเงิน)**

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

#### **ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์)**

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานคำนวณโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains or losses) ในการคำนวณผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานแสดงไว้ภายใต้กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

### การวัดมูลค่าธุรกรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในหลายหัวข้อ กำหนดให้มีการวัดมูลค่าธุรกรรม ทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและที่ไม่ใช่ทางการเงิน

ในการวัดมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน บริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถอ้างอิงได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่าธุรกรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่าธุรกรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่ใช้อ้างอิงได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ได้มาจากราคาอื่น) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลในตลาดที่ใช้อ้างอิงได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถอ้างอิงได้)

## เครื่องมือทางการเงิน

### **การรับรู้รายการและการตัดรายการ**

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงินนั้น

กลุ่มบริษัทจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

### **การจัดประเภทและการวัดมูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินจะรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVTPL) กลุ่มบริษัทจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) หรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVTPL) ตามเกณฑ์ทั้งสองข้อ ดังต่อไปนี้

- ก. ตามโมเดลธุรกิจ (Business model) ของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และ
- ข. ตามลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ทางการเงินแสดงเป็นกำไรหรือขาดทุนในต้นทุนทางการเงิน รายได้ทางการเงิน หรือ รายการทางการเงินอื่น ยกเว้นค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าซึ่งแสดงเป็นรายการแยกต่างหาก

### **การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงิน**

#### สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายเมื่อเข้าเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- ก. กลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และ
- ข. ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจ่ายจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ (SPPI)

#### สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVTPL)

สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้ถือครองเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาหรือถือครองเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVTPL) นอกจากนี้หากไม่คำนึงตามโมเดลธุรกิจ สินทรัพย์ทางการเงินที่มีข้อกำหนดตามสัญญาไม่ทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจ่ายจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ จะต้องวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนรวมถึงอนุพันธ์ทางการเงินทั้งหมด

### สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)

สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อเข้าเงื่อนไขทั้งสองข้อดังต่อไปนี้

- ก. กลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเพื่อขายสินทรัพย์ขายสินทรัพย์ทางการเงิน และ
- ข. ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้น และดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้น (SPPI) ในวันที่กำหนดไว้

กำไรหรือขาดทุนที่บันทึกอยู่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (OCI) จะถูกจัดประเภทใหม่เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน

### **การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทได้พิจารณาด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)

กลุ่มบริษัทใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญและสินทรัพย์ตามสัญญา ตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุของสินทรัพย์ดังกล่าวตั้งแต่วันที่กลุ่มบริษัทเริ่มรับรู้ และวิธีการทั่วไป (General approach) สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือน หรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสียหายด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มตามประเภทของลูกหนี้ และพิจารณาความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกัน อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปัจจัยภายนอก รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อภาระจ่ายชำระของลูกหนี้

กลุ่มบริษัทประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่

กลุ่มบริษัทพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงประสบการณ์ในอดีตร่วมกับการคาดการณ์ในอนาคต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยแสดงรายการแยกต่างหาก

### **การจัดประเภทและการวัดมูลค่าเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาจากภาระผูกพันตามสัญญาที่ต้องส่งมอบสินทรัพย์ทางการเงินให้กับบุคคลหรือกิจการอื่น

หนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัทได้รวมถึงเงินกู้ยืม เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและปรับปรุงด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องกับโดยตรงกับการได้มาหรือการออกหนี้สินทางการเงินนั้น

#### **การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินทางการเงิน**

หนี้สินทางการเงินถูกวัดมูลค่าภายหลังด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย โดยคำนวณดอกเบี้ยจ่ายที่เกี่ยวข้องโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

#### **รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อคณะกรรมการบริหารของบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

#### **ส่วนเกินมูลค่าหุ้น**

บริษัทจะบันทึกเงินรับที่เกินกว่ามูลค่าที่จดทะเบียนไว้เป็นส่วนเกินมูลค่าหุ้นในงบแสดงฐานะการเงิน หักด้วยต้นทุนในการออกหุ้นและผลประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้อง

#### **การจ่ายเงินปันผล**

เงินปันผลจ่าย บันทึกในงบการเงินในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือเมื่อคณะกรรมการของบริษัทได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

#### **ภาษีเงินได้**

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี ประกอบด้วย ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน**

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน ได้แก่ ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระ โดยคำนวณจากกำไรประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และรวมรายการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

#### **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อการคำนวณภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยการคูณอัตราภาษีกับผลแตกต่างชั่วคราวที่คาดว่าจะมีการกลับรายการในอนาคต โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

### กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

บริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

### การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณการและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์ หนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากจำนวนที่ได้ประมาณการไว้

### ประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทบันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงิน เมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นภาระผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องจากเหตุการณ์ในอดีต และจำนวนที่ต้องชดเชยดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น จะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

## 4. ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน การใช้ดุลยพินิจ และการจัดการความเสี่ยงในส่วนของคุณ

### 4.1 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

#### 4.1.1 รายได้

กลุ่มบริษัทใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาข้อตกลงระหว่างคู่สัญญาตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไป เพื่อประเมินสิทธิของคู่สัญญาและภาระที่ต้องปฏิบัติแต่ละฝ่ายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสินค้าและบริการที่ต้องส่งมอบ โดยบริษัทแยกรายได้จากการขายเครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องใช้และรถจักรยานยนต์ และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง และบริษัทยังมีรายได้บริการจากการบริหารโรงแรมและบริหารคอนโดมิเนียมเพื่อให้เช่า ธุรกิจให้เช่าสนามกอล์ฟ ธุรกิจบริการจัดทำโฆษณาประชาสัมพันธ์ ให้บริการสินเชื่อ การบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ และธุรกิจให้บริการรักษาความปลอดภัยรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

#### 4.1.2 ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า เพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาอันเกิดมาจากการไม่สามารถเก็บเงินจากลูกหนี้การค้า ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่านั้นเป็นการประเมินผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มตามประเภทของลูกหนี้ และพิจารณาความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกัน อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปัจจัยภายนอก รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อภาระจ่ายชำระของลูกหนี้ ซึ่งพิจารณา ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน



#### 4.1.3 ประมาณการกระแสเงินสดรับจากเงินลงทุนในลูกหนี้

กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตสำหรับเงินลงทุนในลูกหนี้ขึ้นอยู่กับคุณภาพ ชนิด และอายุของหนี้ และอ้างอิงกับสถิติการเก็บหนี้ในอดีตทั้งหมด โดยยอดรวมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งหมดจะต้องไม่เกินกว่าการประมาณการกระแสเงินสดที่ผู้บริหารได้คาดคะเนไว้ตั้งแต่ประมวลซื้อโครงการมา โดยคาดว่าจะเรียกเก็บหนี้ได้ในระยะเวลา 4 - 5 ปี

#### 4.1.4 ค่าเผื่อลดมูลค่าสำหรับบ้านและอาคารชุดเคลื่อนไหวน้ำ และเสื่อมคุณภาพ

กลุ่มบริษัทได้ประมาณการค่าเผื่อลดมูลค่าสำหรับบ้านและอาคารชุดเคลื่อนไหวน้ำ และเสื่อมคุณภาพเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าลงของบ้านและอาคารชุด

#### 4.1.5 อาคาร และอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณการของอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือของอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทโดยจะทบทวนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเมื่ออายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือมีความแตกต่างไปจากการประมาณการในงวดก่อน หรือมีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพหรือไม่ได้ใช้งานอีกต่อไป

#### 4.1.6 ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

กลุ่มบริษัทพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน ซึ่งความมีสาระสำคัญและระยะเวลานั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

#### 4.1.7 สัญญาเช่า

##### การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทกำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก โดยบริษัทพิจารณาจากข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทจะปรับปรุงอายุสัญญา เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยอาจจะเกิดจากบริษัทใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิ หรือบริษัทมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้สิทธิ) การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อการประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท

#### การกำหนดอัตราดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า โดยใช้ข้อมูลในการจัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันทางการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้

##### 4.1.8 ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ หากมีข้อบ่งชี้ว่ามีการด้อยค่า เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างมีสาระสำคัญ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ซึ่งการประมาณการดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

##### 4.1.9 ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งข้อสมมติฐานในการประมาณการดังกล่าวประกอบด้วย อัตราคิดลด อัตราการเพิ่มของเงินเดือนที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต อัตราภาระและปัจจัยที่เกี่ยวข้องในเชิงประชากรศาสตร์ในการกำหนดอัตราคิดลดฝ่ายบริหารได้พิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยที่สะท้อนถึงสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ส่วนอัตราภาระใช้ข้อมูลตารางอัตราภาระที่เปิดเผยทั่วไปในประเทศ อย่างไรก็ตาม ผลประโยชน์หลังการเลิกจ้างงานที่เกิดขึ้นจริงนั้นอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

##### 4.1.10 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้โดยการประมาณการในการประเมินความสามารถในการทำกำไรทางภาษีในอนาคตของบริษัทที่นำมาหักกับผลแตกต่างชั่วคราวที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ทั้งนี้ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลกระทบของกฎหมายหรือข้อจำกัดทางด้านเศรษฐกิจหรือความไม่แน่นอนของกฎหมายภาษีอากร

##### 4.1.11 คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทอาจมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากข้อพิพาททางกฎหมายและการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายตามปกติธุรกิจ ซึ่งฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของข้อพิพาทและคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้ว และพิจารณาค่าเผื่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

#### 4.2 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของบริษัทในการบริหารทุนของบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของบริษัท เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม เพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน บริษัทอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผล ออกหุ้นใหม่หรือออกหุ้นกู้เพื่อปรับโครงสร้างหนี้ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้

## 5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
เงินสดและเงินฝากระหว่างทาง	25,389	36,061	3,128	9,695
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	382,220	86,342	9,091	9,544
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	268,124	9,466	259,908	3,388
รวม	675,733	131,869	272,127	22,627

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยตามอัตราตลาด

## 6. รายการบัญชีกับบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

งบการเงินนี้ได้รวมผลของรายการที่เกิดกับบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามมูลฐานที่พิจารณาร่วมกันระหว่างบริษัทกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมูลฐานที่ใช้บางกรณีอาจแตกต่างจากมูลฐานที่ใช้สำหรับรายการที่เกิดขึ้นกับบุคคลหรือนิติบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับแต่ละรายการมีดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย	
ดอกเบี้ยรับ	อัตราร้อยละ 5.75 - 12.00 ต่อปี
เงินปันผลรับ	ตามรายงานประชุม
ค่าบริการรับ	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนทางการเงิน	อัตราร้อยละ 5.75 - 6.75 ต่อปี
รายได้ค่าเช่า	ราคาตามสัญญา
รายได้ขายสินค้า	ตามราคาตลาด
รายได้อื่น	ตามราคาตลาด
ค่าเช่า	ตามราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายอื่น	ตามราคาตลาด
รายการธุรกิจกับบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	
ค่าใช้จ่ายอื่น	ตามราคาตลาด
ต้นทุนทางการเงิน	อัตราร้อยละ 6.75 - 8.00 ต่อปี
รายการธุรกิจกับกรรมการของบริษัทและบริษัทย่อย	
ค่าเช่าอาคาร	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนทางการเงิน	อัตราร้อยละ 6.75 - 8.00 ต่อปี

รายการบัญชีกับบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่เป็นสาระสำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2563	2562	2563	2562
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	117.95	95.48
เงินปันผลรับ	-	-	83.05	64.80
ค่าบริการรับ	-	-	1.02	0.87
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	27.99	5.16
รายได้ค่าเช่า	-	-	3.95	3.95
รายได้ขายสินค้า	-	-	5.72	4.47
รายได้อื่น	-	-	0.96	1.08
ค่าเช่า	-	-	-	9.12
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	1.29	1.29
รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.06	0.05	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	5.18	17.93	5.18	17.93
รายการธุรกิจกับกรรมการของบริษัทและบริษัทย่อย				
ค่าเช่าอาคาร	-	0.96	-	0.96
ต้นทุนทางการเงิน	6.61	3.38	-	-
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน	29.36	32.48	14.54	15.74
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน				
- ต้นทุนบริการ	0.41	0.41	0.13	0.13
- ต้นทุนทางการเงิน	0.21	0.19	0.08	0.08
- ต้นทุนบริการในอดีต	-	5.55	-	1.51
รวม	29.98	38.63	14.75	17.46

ยอดคงเหลือกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		(หน่วย : พันบาท)	
			งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้อง				
บริษัทย่อย	-	-	4,137	3,295
บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	-	219
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	16	7	16	7
รวม	16	7	4,153	3,521
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย				
เงินให้กู้ยืม	-	-	1,424,826	1,657,116
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	87,058	85,465
รวม	-	-	1,511,884	1,742,581
เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้อง				
บริษัทย่อย	-	-	256	520
บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	116	116
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	1,254	720	444	372
รวม	1,254	720	816	1,008
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย				
เงินกู้ยืม	-	-	473,800	248,530
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	4,933	1,022
บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้อง				
เงินกู้ยืม	100,000	104,650	-	37,650
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	1,606	1,637	299	444
รวม	101,606	106,287	479,032	287,646
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
หนี้สินตามภาระผูกพันผลประโยชน์				
หลังออกจากงาน	8,106	7,601	3,262	3,166

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องและดอกเบี้ยค้างรับในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัท			
	2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2563
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย				
เงินให้กู้ยืม	1,657,116	393,610	(625,900)	1,424,826
ดอกเบี้ยค้างรับ	85,465	117,953	(116,360)	87,058
รวม	1,742,581	511,563	(742,260)	1,511,884

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องและดอกเบี้ยค้างจ่ายระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2563
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้อง				
เงินกู้ยืม	104,650	138,300	(142,950)	100,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	1,637	11,788	(11,819)	1,606
รวม	106,287	150,088	(154,769)	101,606

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัท			
	2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2563
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย				
เงินกู้ยืม	248,530	650,930	(425,660)	473,800
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	1,022	27,994	(24,083)	4,933
บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้อง				
เงินกู้ยืม	37,650	93,300	(130,950)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	444	5,175	(5,320)	299
รวม	287,646	777,399	(586,013)	479,032

## 7. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ - สุทธิ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี		ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าห้าปี		รวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	2,271,010	2,484,966	2,179,068	2,386,498	177,373	224,733	4,627,451	5,096,197
หัก ดอกผลเช่าซื้อที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้	(736,905)	(850,355)	(409,190)	(453,005)	(46,311)	(61,685)	(1,192,406)	(1,365,045)
คงเหลือ	1,534,105	1,634,611	1,769,878	1,933,493	131,062	163,048	3,435,045	3,731,152
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า	(127,828)	(126,868)	(34,024)	(54,920)	(9,277)	(11,172)	(171,129)	(192,960)
สุทธิ	1,406,277	1,507,743	1,735,854	1,878,573	121,785	151,876	3,263,916	3,538,192

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัท							
	ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี		ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าห้าปี		รวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	731,308	841,248	179,554	224,970	-	-	910,862	1,066,218
หัก ดอกผลเช่าซื้อที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้	(345,304)	(420,525)	(64,647)	(82,334)	-	-	(409,951)	(502,859)
คงเหลือ	386,004	420,723	114,907	142,636	-	-	500,911	563,359
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า	(54,109)	(46,192)	(2,207)	(2,970)	-	-	(56,316)	(49,162)
สุทธิ	331,895	374,531	112,700	139,666	-	-	444,595	514,197

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ (สุทธิจากดอกผลเช่าซื้อที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้) และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อโดยสรุปตามสัญญาซื้อ มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ		อัตราร้อยละของค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		สุทธิ	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	500,911	563,359	0.55 - 100	1 - 100	56,316	49,162	444,595	514,197
บริษัทใหญ่								
บริษัทย่อย								
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,715,658	1,876,056	0.33	1	5,697	18,819	1,709,961	1,857,237
ค้างชำระ								
1 - 3 เดือน	1,036,045	1,075,545	1.35 - 6.77	2, 25	19,342	25,162	1,016,703	1,050,383
4 เดือน	49,646	70,852	9.18 - 9.58	20, 25	4,574	14,171	45,072	56,681
5 - 6 เดือน	44,770	59,217	14.91 - 36.48	25	11,771	14,804	32,999	44,413
7 - 9 เดือน	34,178	41,469	29.78 - 83.79	50, 75	19,592	27,254	14,586	14,215
10 - 12 เดือน	16,888	13,101	100	50, 100	16,888	12,035	-	1,066
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	36,949	31,553	100	100	36,949	31,553	-	-
รวม	3,435,045	3,731,152			171,129	192,960	3,263,916	3,538,192

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัท							
	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ		อัตราร้อยละของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ		ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ		สุทธิ	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ								
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	203,387	335,536	0.55	1	1,119	3,358	202,268	332,178
ค้างชำระ								
1 - 2 เดือน	115,343	113,272	2.62 - 4.53	2	3,955	2,265	111,388	111,007
3 - 6 เดือน	111,842	76,331	6.60 - 17.90	25	11,905	19,083	99,937	57,248
7 - 12 เดือน	52,182	27,528	23.93 - 80.18	50	21,180	13,764	31,002	13,764
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	18,157	10,692	100	100	18,157	10,692	-	-
รวม	500,911	563,359			56,316	49,162	444,595	514,197

ณ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ยอดคงเหลือของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อที่ค้างชำระเกินกว่า 3 งวด ที่บริษัทและบริษัทย่อยยังคงรับรู้รายได้เป็นจำนวนเงินประมาณ 80.43 ล้านบาท และ 95.00 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะของบริษัท : 30.78 ล้านบาท และ 20.60 ล้านบาท ตามลำดับ)

การเปลี่ยนแปลงของค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อในระหว่างปี 2563 และ 2562 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม - ก่อนปรับปรุง	192,960	199,247	49,162	43,575
ผลกระทบของการนำมามาตรฐานใหม่มาใช้เป็นครั้งแรก	(41,983)	-	(15,356)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม - หลังปรับปรุง	150,977	199,247	33,806	43,575
ตั้งค่าเผื่อเพิ่มในระหว่างปี	87,289	57,793	24,636	5,602
กลับรายการและตัดบัญชีในระหว่างปี	(67,137)	(64,080)	(2,126)	(15)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	171,129	192,960	56,316	49,162

#### 8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้การค้า - ลูกค้าทั่วไป	22,424	33,636	3,738	12,134
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า	(1,947)	(1,203)	-	-
สุทธิ	20,477	32,433	3,738	12,134



		(หน่วย : พันบาท)	
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะของบริษัท
		2563	2562
		2563	2562
ลูกหนี้อื่น - ลูกค้าทั่วไป			
ค่าเบี้ยปรับค้างรับ	56,943	50,404	2,576
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายแทนลูกค้า	1,266	1,689	-
อื่นๆ	95,426	76,955	14,098
รวม	153,635	129,048	10,975
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า	(46,649)	(21,924)	-
สุทธิ	106,986	107,124	14,098
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - ลูกค้าทั่วไป		127,463	139,557
		17,836	23,109

ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จัดจำแนกตามอายุหนี้ได้ดังนี้

		(หน่วย : พันบาท)	
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะของบริษัท
		2563	2562
		2563	2562
ลูกหนี้การค้า - ลูกค้าทั่วไป			
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	10,739	14,323	1,441
เกินกำหนดชำระเป็นเวลา:			
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 3 เดือน	3,181	18,030	663
ระหว่าง 3 เดือนถึง 6 เดือน	3,497	72	72
ระหว่าง 6 เดือนถึง 12 เดือน	3,114	151	-
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	1,893	1,060	-
รวม	22,424	33,636	3,738
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า	(1,947)	(1,203)	-
สุทธิ	20,477	32,433	3,738
ลูกหนี้การค้า - บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้อง			
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	16	7	4,153
รวม	16	7	4,153

การเปลี่ยนแปลงของค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า - ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นในระหว่างปี 2563 และ 2562 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	23,127	22,590	-	-
ตั้งค่าเผื่อเพิ่มในระหว่างปี	33,122	2,357	2,576	-
กลับรายการและตัดบัญชีในระหว่างปี	(9,600)	(1,820)	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	46,649	23,127	2,576	-

## 9. เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ - บุคคลและบริษัทอื่น

### 9.1 เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	30,000	30,000	30,000	30,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	5,350	4,700	5,350	4,700
รวม	35,350	34,700	35,350	34,700

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นในระหว่างปี 2563 และ 2562 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)							
	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะของบริษัท			
	เงินให้กู้ยืมระยะสั้น		ดอกเบี้ยค้างรับ		เงินให้กู้ยืมระยะสั้น		ดอกเบี้ยค้างรับ	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	30,000	30,000	4,700	900	30,000	30,000	4,700	900
เพิ่มระหว่างปี	-	-	4,500	4,500	-	-	4,500	4,500
ลดลงระหว่างปี	-	-	(3,850)	(700)	-	-	(3,850)	(700)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	30,000	30,000	5,350	4,700	30,000	30,000	5,350	4,700

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและบริษัทอื่น มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี ไม่มีหลักประกัน โดยผู้กู้ต้องจ่ายเงินกู้ดังกล่าวเมื่อทวงถาม

## 9.2 เงินให้กู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	364,944	303,366	47,705	47,705
ดอกเบี้ยค้างรับ	18,140	16,716	14,724	14,036
รวม	383,084	320,082	62,429	61,741
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า	(56,207)	(53,905)	(49,121)	(49,121)
สุทธิ	326,877	266,177	13,308	12,620
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(221,381)	(207,361)	-	-
สุทธิ	105,496	58,816	13,308	12,620

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับในระหว่างปี 2563 และ 2562 มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	เงินให้กู้ยืมระยะยาว	ดอกเบี้ยค้างรับ	เงินให้กู้ยืมระยะยาว	ดอกเบี้ยค้างรับ
	2563	2562	2563	2562
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	303,366	358,227	16,716	27,245
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	279,253	247,978	1,433	1,362
รับชำระในระหว่างปี	(217,675)	(247,752)	(9)	(204)
ตัดหนี้สูญ	-	(55,087)	-	(11,687)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	364,944	303,366	18,140	16,716

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าในระหว่างปี 2563 และ 2562 ดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	53,905	118,483	49,121	115,895
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าในระหว่างปี	2,302	2,196	-	-
หัก ตัดหนี้สูญ	-	(66,774)	-	(66,774)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	56,207	53,905	49,121	49,121

บริษัท ไมต้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย) มีเงินให้กู้ยืมระยะยาวในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12 - 24 ต่อปี และมียอดคงเหลือที่มีหลักประกันเงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)		
เงินทุน		หลักประกัน
งบการเงินรวม		
2563	2562	
159.03	137.83	โอนลอยสมุดทะเบียนรถยนต์ หุ่นสามัญของบริษัทในประเทศ แห่งหนึ่ง และโฉนดที่ดินไว้เป็นประกันต่อบริษัท
75.82	32.84	ค้ำประกันโดยบุคคล
-	2.59	โอนสิทธิการเช่าพื้นที่อาคาร 3 ชั้น
22.98	21.94	ค้ำประกันโดยสินเชื่อแฟคตอริง
40.00	40.87	เช็คลงวันที่ล่วงหน้า
7.15	7.22	ค้ำประกันร่วม
304.98	243.29	

10. ลูกหนี้และเงินจ่ายล่วงหน้าพนักงาน - สุทธิ

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
เงินจ่ายล่วงหน้าให้พนักงานขาย	44,477	43,587	44,002	43,221
เงินทดรองจ่ายพนักงาน	838	535	271	204
ลูกหนี้พนักงานทุจริต	26,298	26,467	26,298	26,468
รวม	71,613	70,589	70,571	69,893
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า	(68,557)	(68,221)	(68,557)	(68,221)
สุทธิ	3,056	2,368	2,014	1,672

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าในระหว่างปี 2563 และ 2562 ดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	68,221	68,435
บวก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า	336	-
หัก กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	(214)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	68,557	68,221

## 11. สินค้ำคงเหลือ - สุทธิ

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
อุปกรณ์และเครื่องใช้ไฟฟ้า	50,477	64,114	50,477	64,114
รถจักรยานยนต์	67	75	67	75
วัสดุก่อสร้าง	11,459	12,355	-	43
วัสดุตกแต่งและอุปกรณ์	74,586	76,036	17,376	18,575
อื่นๆ	19,547	21,264	11,124	12,293
รวม	156,136	173,844	79,044	95,100
<u>หัก</u> ค่าเผื่อสินค้าล้าสมัยและการลดมูลค่า	(8,940)	(6,038)	(8,875)	(5,973)
สุทธิ	147,196	167,806	70,169	89,127

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อสินค้าล้าสมัยและการลดมูลค่าสินค้ำคงเหลือในระหว่างปี 2563 และ 2562 ดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	6,038	3,780	5,973	3,715
<u>บวก</u> ตั้งค่าเผื่อเพิ่มขึ้นจากสินค้าล้าสมัย				
และการลดมูลค่า	3,261	2,439	3,261	2,439
<u>หัก</u> กลับรายการค่าเผื่อ	(359)	(181)	(359)	(181)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	8,940	6,038	8,875	5,973

ต้นทุนสินค้ำคงเหลือที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่าย มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
ต้นทุนของสินค้ำคงเหลือที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่าย				
- ต้นทุนขาย	191,564	263,200	197,284	267,277
- การปรับลดมูลค่าเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ	3,261	2,439	3,261	2,439
- กลับรายการการปรับลดมูลค่า	(359)	(181)	(359)	(181)
สุทธิ	194,466	265,458	200,186	269,535

## 12. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
(หน่วย : พันบาท)				
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว				
ห้องชุดเพื่อขาย	-	7,291	-	-
รวม	-	7,291	-	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างพัฒนา				
ที่ดิน	632,013	614,230	202	1,028
ค่าปรับปรุงที่ดิน	88,114	87,082	77	390
ค่าก่อสร้าง	780,596	561,885	2,289	6,416
ค่าสาธารณูปโภค	261,967	216,078	355	1,777
ต้นทุนทางการเงิน	53,728	43,350	5	25
ต้นทุนอื่นๆ	67,032	50,016	3,483	22
รวม	1,883,450	1,572,641	6,411	9,658
หัก ค่าเผื่อสินค้าลดมูลค่า	(2,784)	(7,081)	-	-
สุทธิ	1,880,666	1,565,560	6,411	9,658
รวม	1,880,666	1,572,851	6,411	9,658
ต้นทุนทางการเงินที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของ				
ต้นทุนการพัฒนาระหว่างปี	17,024	15,858	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 1,030.03 ล้านบาท และ 644.21 ล้านบาท ตามลำดับ ติดภาระจำนองเป็นหลักประกันการกู้เงินไว้กับธนาคาร ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 29

### 13. สินทรัพย์รอการขาย - สุทธิ

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
ยานพาหนะ	47,795	65,516	-	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์รอการขาย	(12,966)	(22,681)	-	-
สุทธิ	34,829	42,835	-	-

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์รอการขายในระหว่างปี 2563 และ 2562 ดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2563
ยานพาหนะ	65,516	224,070	(241,791)	47,795
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์รอการขาย	(22,681)	(71,462)	81,177	(12,966)
สุทธิ	42,835	152,608	(160,614)	34,829

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	2561	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2562
ยานพาหนะ	46,908	264,003	(245,395)	65,516
ป้ายโฆษณา	38,784	-	(38,784)	-
รวม	85,692	264,003	(284,179)	65,516
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์รอการขาย	(43,329)	(84,717)	105,365	(22,681)
สุทธิ	42,363	179,286	(178,814)	42,835

#### 14. เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากประจำจำนวน 29.36 ล้านบาท และ 30.10 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะของบริษัท : จำนวน 8.98 ล้านบาท และ 8.93 ล้านบาท ตามลำดับ) เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหนังสือค้ำประกันจากธนาคารที่ออกให้ในนามของกลุ่มบริษัท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากประจำจำนวน 33.94 ล้านบาท และ 50.45 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันเนื่องจากเงินค้ำประกันรับจากบุคคลอื่นทั้งจำนวน

#### 15. เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

(หน่วย : พันบาท)

ชื่อบริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะของบริษัท							
	สัดส่วนเงินลงทุน							
	ทุนเรียกชำระแล้ว		(ร้อยละ)		ราคาทุน		เงินปันผล	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
บริษัท ไมต้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน)	532,399	532,399	46.98	46.98	281,864	281,864	15,006	-
บริษัท ไมต้า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1,000,000	500,000	99.99	99.99	1,013,733	513,733	-	-
บริษัท ท็อป เอลลิเมนต์ จำกัด	150,000	150,000	99.99	99.99	149,988	149,988	-	-
บริษัท ไมต้า แอด จำกัด	175,000	175,000	99.99	99.99	175,000	175,000	-	-
บริษัท ไมต้า ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	240,000	300,000	99.99	99.99	236,899	296,899	3,840	-
บริษัท เดอะ รีทรีท หัวหิน จำกัด	850,000	850,000	99.99	99.99	860,337	860,337	-	-
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซาสินเซีย จำกัด	53,678	53,678	60.00	60.00	32,207	32,207	64,200	64,800
บริษัท ไมต้า ดิเวลล็อปเม้นท์ จำกัด	210,000	210,000	80.00	80.00	168,000	168,000	-	-

(หน่วย : พันบาท)

ชื่อบริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะของบริษัท							
	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		ราคาหุ้น		เงินปันผล	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
บริษัท แมกซ์ โฮเทล จำกัด	145,000	145,000	99.99	99.99	145,000	145,000	-	-
บริษัท ไมต้า เอเจนซี แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2,000	2,000	70.00	70.00	1,400	1,400	-	-
บริษัท เอ็มดี อะตรินาส (ประเทศไทย) จำกัด	10,000	10,000	99.99	99.99	10,000	10,000	-	-
บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพเจริญ จำกัด	25,000	25,000	99.99	99.99	25,000	25,000	-	-
บริษัท ไมต้า ออสพิทาลิตี้ กรุ๊ป จำกัด	2,000	2,000	99.99	99.99	1,292	1,292	-	-
รวม					3,100,720	2,660,720	83,046	64,800
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน					(101,400)	(87,400)		
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ					2,999,320	2,573,320		

การเพิ่มทุนและลดทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 2.2

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยระหว่างปี 2563 ดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

ชื่อบริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะของบริษัท				
	ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย				สุทธิ
	ราคาหุ้น	2562	เพิ่มขึ้น	2563	
บริษัท ไมต้า แอด จำกัด	175,000	(76,000)	(14,000)	(90,000)	85,000
บริษัท เอ็มดี อะตรินาส (ประเทศไทย) จำกัด	10,000	(10,000)	-	(10,000)	-
บริษัท ไมต้า เอเจนซี แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,400	(1,400)	-	(1,400)	-
รวม	186,400	(87,400)	(14,000)	(101,400)	85,000

#### การทดสอบการด้อยค่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทพิจารณาว่ามีข้อบ่งชี้การด้อยค่าในมูลค่าของเงินลงทุนตามวิธีราคาหุ้นในบริษัทย่อย บริษัท ไมต้า แอด จำกัด บริษัท เอ็มดี อะตรินาส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ไมต้า เอเจนซี แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 175.00 ล้านบาท 10.00 ล้านบาท และ 1.40 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทจึงพิจารณาประมาณการกระแสเงินสดอ้างอิงจากแผนดำเนินงานของบริษัทย่อยซึ่งได้รับการอนุมัติจากผู้บริหารของบริษัทย่อย เพื่อทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากการลงทุน ซึ่งพบว่าเงินลงทุนดังกล่าวมีมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี จำนวน 90.00 ล้านบาท 10.00 ล้านบาท และ 1.40 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสมมติฐานของการประมาณการดังนี้



สมมติฐานของประมาณการกระแสเงินสด	ผู้บริหารประมาณการกำไรขั้นต้นเทียบเคียงกับอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน และคาดการณ์การเติบโตของตลาดและแผนธุรกิจการดำเนินงานในอนาคต ผู้บริหารเชื่อว่าระยะเวลาของประมาณการ 5 ปี เป็นข้อมูลที่ดีที่สุดที่สามารถหาได้ในการประมาณการนี้
อัตราการเติบโต	อัตราการเติบโตอ้างอิงจากแผนของธุรกิจ
อัตราคิดลด	อัตราคิดลดได้สะท้อนถึงการประเมินสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันของมูลค่าเงินตามเวลาและความเสี่ยงเฉพาะเจาะจงของสินทรัพย์

## 16. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

		(หน่วย : พันบาท)					
บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ			
				งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
				2563	2562	2563	2562
บริษัท ออราตริ้ม จำกัด	ธุรกิจโรงแรม	ไทย	9.00	45,000	45,000	45,000	45,000
บริษัท อินเทอร์เน็ตเเพิร์ทคอนสตรัคชั่น จำกัด	ก่อสร้าง	ไทย	8.55	11,577	11,577	11,577	11,577
รวม				56,577	56,577	56,577	56,577

## 17. ส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจควบคุม

บริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจควบคุมที่เป็นสาระสำคัญ

(หน่วย : พันบาท)						
บริษัท	สัดส่วนการถือของ ส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ใน อำนาจควบคุม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีจัดสรรให้ส่วน ได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจ ควบคุม		ส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจ ควบคุมสะสม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
บริษัท ไมต้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน)	53.02	53.02	52,315	54,592	1,050,300	1,005,261
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซาซินเซีย จำกัด	40.00	40.00	22,259	16,624	108,492	127,313
บริษัท ไมต้า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	20.00	20.00	(713)	(166)	41,531	42,244
บริษัท ไมต้า เอเจนซี แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	30.00	30.00	405	129	(64)	(469)
อื่นๆ			(5,125)	(1,073)	(6,168)	(1,044)
รวม			69,141	70,106	1,194,091	1,173,305

บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลให้กับส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจควบคุมในระหว่างปี 2563 และ 2562 ดังนี้

		(หน่วย : พันบาท)	
		งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท	
		2563	2562
บริษัท ไมต้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน)		16,936	-
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซาซินเซีย จำกัด		42,800	43,200
รวม		59,736	43,200

สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทย่อยก่อนการตัดรายการระหว่างกัน มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

บริษัท	งบแสดงฐานะการเงิน											
	สินทรัพย์ หมุนเวียน		สินทรัพย์ ไม่หมุนเวียน		หนี้สิน หมุนเวียน		หนี้สิน ไม่หมุนเวียน		ส่วนของผู้ถือ หุ้นของบริษัท		ส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ใน อำนาจควบคุม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
บริษัท ไมต้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน)	2,113,749	1,597,568	2,013,291	2,097,359	1,267,051	1,071,039	880,239	727,885	1,979,750	1,896,003	1,050,300	1,005,261
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซาสิโนเชอ จำกัด	99,687	130,259	179,478	192,443	7,933	4,419	-	-	271,232	318,283	108,492	127,313
บริษัท ไมต้า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	5,977	7,349	350,561	359,767	103,315	110,439	45,570	45,458	207,653	211,219	41,531	42,244
บริษัท ไมต้า เอเจนซี แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	3,871	3,951	201	254	4,165	5,667	118	100	(211)	(1,562)	(64)	(469)

(หน่วย : พันบาท)

บริษัท	งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น															
	รายได้		กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของ ผู้ถือหุ้น ของบริษัท		กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของ ผู้ที่ไม่อยู่ใน อำนาจควบคุม		กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปี		กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จรวม ของผู้ถือหุ้น ของบริษัท		กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จรวม ของผู้ที่ไม่อยู่ใน อำนาจควบคุม		กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จรวม สำหรับปี	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
บริษัท ไมต้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน)	572,030	582,276	46,371	44,468	52,316	54,442	98,687	98,910	-	4,056	46,362	48,374	52,315	54,592	98,687	102,966
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซาสิโนเชอ จำกัด	69,269	89,880	18,655	31,595	22,260	21,063	40,915	52,658	14,735	(11,097)	33,391	24,937	22,259	16,624	55,650	41,561
บริษัท ไมต้า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	38,489	47,835	(2,852)	(652)	(713)	(163)	(3,565)	(815)	-	(18)	(2,852)	(667)	(713)	(166)	(3,565)	(833)
บริษัท ไมต้า เอเจนซี แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	21,189	23,380	946	303	405	129	1,351	432	-	(2)	946	301	405	129	1,351	430

(หน่วย : พันบาท)

บริษัท	งบกระแสเงินสด							
	เงินสดสุทธิได้มาจาก กิจกรรมดำเนินงาน		เงินสดสุทธิใช้ไปใน กิจกรรมการลงทุน		เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		กระแสเงินสดสุทธิ	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
บริษัท ไมต้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน)	249,115	277,506	(261,498)	(180,251)	308,214	(89,807)	295,831	7,448
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซาสิโนเชอ จำกัด	95,507	58,605	(361)	6,907	(107,000)	(119,183)	(11,854)	(53,671)
บริษัท ไมต้า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	5,678	7,949	(52)	(81)	(6,100)	(8,057)	(474)	(189)
บริษัท ไมต้า เอเจนซี แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	913	1,399	-	(3)	(700)	(1,600)	213	(204)

18. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ที่ดิน และส่วนปรับ ปรุงที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และ อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
<b>ราคาทุน</b>						
1 มกราคม 2562	549,207	2,235,674	691,436	308,514	294,163	4,078,994
ซื้อเพิ่ม	100	36,802	48,823	7,205	133,424	226,354
โอนไปเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	-	-	(2,231)	(2,231)
ขาย	-	(281)	(4,625)	(2,317)	(4,137)	(11,360)
ตัดจำหน่าย	-	-	(488)	(4)	-	(492)
โอนเข้า / (โอนออก)	-	249,855	100,775	188	(350,818)	-
31 ธันวาคม 2562	549,307	2,522,050	835,921	313,586	70,401	4,291,265
ซื้อเพิ่ม	-	19,935	14,219	40	13,628	47,822
รายการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงาน ทางการเงินฉบับที่ 16	-	-	-	(40,074)	-	(40,074)
รับโอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	28,018	-	28,018
ขาย	-	(243)	(969)	(9,677)	-	(10,889)
ตัดจำหน่าย	-	-	(1,657)	(900)	-	(2,557)
โอนเข้า / (โอนออก)	-	-	29,985	980	(30,965)	-
31 ธันวาคม 2563	549,307	2,541,742	877,499	291,973	53,064	4,313,585
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
1 มกราคม 2562	342	373,658	347,750	173,898	-	895,648
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	113	53,004	51,264	17,998	-	122,379
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับส่วนที่ขายและ ตัดจำหน่าย	-	(270)	(4,821)	(1,892)	-	(6,983)
31 ธันวาคม 2562	455	426,392	394,193	190,004	-	1,011,044
รายการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงาน ทางการเงินฉบับที่ 16	-	-	-	(14,251)	-	(14,251)
รับโอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	14,098	-	14,098
โอนเข้า / (โอนออก)	-	114	(1,214)	1,100	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	113	59,119	58,922	8,898	-	127,052
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับส่วนที่ขายและ ตัดจำหน่าย	-	(242)	(1,663)	(10,009)	-	(11,914)
31 ธันวาคม 2563	568	485,383	450,238	189,840	-	1,126,029
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>						
31 ธันวาคม 2562	548,852	2,095,658	441,728	123,582	70,401	3,280,221
31 ธันวาคม 2563	548,739	2,056,359	427,261	102,133	53,064	3,187,556
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี 2562</b>						
ต้นทุนขายและต้นทุนค่าบริการจากกิจการโรงแรม						66,349
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย						10,669
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						45,361
รวม						122,379
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี 2563</b>						
ต้นทุนขายและต้นทุนค่าบริการจากกิจการโรงแรม						70,767
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย						2,715
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						53,570
รวม						127,052

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัท					
	ที่ดิน และส่วนปรับ ปรุงที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และ อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
<b>ราคาทุน</b>						
1 มกราคม 2562	229,110	516,652	186,094	250,698	198,501	1,381,055
ซื้อเพิ่ม	100	19,321	32,070	3,661	80,315	135,467
โอนไปเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	-	-	(2,231)	(2,231)
ขายและตัดจำหน่าย	-	-	(2,911)	(542)	-	(3,453)
โอนเข้า / (โอนออก)	-	127,047	69,345	188	(196,580)	-
31 ธันวาคม 2562	229,210	663,020	284,598	254,005	80,005	1,510,838
ซื้อเพิ่ม	-	10,267	5,834	8	11,986	28,095
รายการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงาน						
ทางการเงินฉบับที่ 16	-	-	-	(34,597)	-	(34,597)
รับโอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	24,986	-	24,986
ขายและตัดจำหน่าย	-	-	(309)	(8,113)	-	(8,422)
โอนเข้า / (โอนออก)	-	21,455	30,654	-	(52,109)	-
31 ธันวาคม 2563	229,210	694,742	320,777	236,289	39,882	1,520,900
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
1 มกราคม 2562	342	183,597	156,796	140,854	-	481,589
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	112	14,746	10,891	12,765	-	38,514
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับส่วนที่ขายและ ตัดจำหน่าย	-	-	(2,884)	(542)	-	(3,426)
31 ธันวาคม 2562	454	198,343	164,803	153,077	-	516,677
รายการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงาน						
ทางการเงินฉบับที่ 16	-	-	-	(12,038)	-	(12,038)
รับโอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	11,757	-	11,757
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	113	15,447	17,436	4,382	-	37,378
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับส่วนที่ขายและ ตัดจำหน่าย	-	114	(492)	(7,570)	-	(7,948)
31 ธันวาคม 2563	567	213,904	181,747	149,608	-	545,826
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>						
31 ธันวาคม 2562	228,756	464,677	119,795	100,928	80,005	994,161
31 ธันวาคม 2563	228,643	480,838	139,030	86,681	39,882	975,074
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี 2562</b>						
ต้นทุนขายและต้นทุนค่าบริการจากกิจการโรงแรม						12,697
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย						10,669
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						15,148
รวม						38,514
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี 2563</b>						
ต้นทุนขายและต้นทุนค่าบริการจากกิจการโรงแรม						18,096
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย						2,715
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						16,567
รวม						37,378

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งติดภาระค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินและหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร (หมายเหตุประกอบงบการเงิน 25 และ 29)	2,099	1,766	451	451
อาคาร อุปกรณ์ และยานพาหนะคิดค่าเสื่อมราคาเพิ่มมูลค่าแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่	610	443	422	356
ยานพาหนะภายใต้สัญญาเช่าซื้อ	-	26	-	23

## 19. สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

	(หน่วย : พันบาท)						
	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะของบริษัท		
	ที่ดิน	อาคาร	ยานพาหนะ	รวม	อาคาร	ยานพาหนะ	รวม
<b>ราคาทุน</b>							
1 มกราคม 2563 - ก่อนปรับปรุง	-	-	-	-	-	-	-
รายการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	19,116	73,336	40,074	132,526	340,575	34,597	375,172
1 มกราคม 2563 - หลังปรับปรุง	19,116	73,336	40,074	132,526	340,575	34,597	375,172
โอนจัดประเภทเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	(28,018)	(28,018)	-	(24,986)	(24,986)
31 ธันวาคม 2563	19,116	73,336	12,056	104,508	340,575	9,611	350,186
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>							
1 มกราคม 2563 - ก่อนปรับปรุง	-	-	-	-	-	-	-
รายการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	-	-	14,251	14,251	-	12,038	12,038
1 มกราคม 2563 - หลังปรับปรุง	-	-	14,251	14,251	-	12,038	12,038
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	3,020	14,004	3,587	20,611	18,371	2,677	21,048
โอนจัดประเภทเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	(14,098)	(14,098)	-	(11,757)	(11,757)
31 ธันวาคม 2563	3,020	14,004	3,740	20,764	18,371	2,958	21,329
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>							
1 มกราคม 2563 - หลังปรับปรุง	19,116	73,336	25,823	118,275	340,575	22,559	363,134
31 ธันวาคม 2563	16,096	59,332	8,316	83,744	322,204	6,653	328,857
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี 2563</b>							
ต้นทุนขายและต้นทุนค่าบริการจากกิจการโรงแรม				3,780			7,654
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย				2,363			2,363
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				14,468			11,031
รวม				20,611			21,048

20. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ค่าความนิยม	รายชื้อลูกค้า	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	รวม
<u>ราคาทุน</u>					
1 มกราคม 2562	111	8,979	14,437	-	23,527
ซื้อเพิ่ม	-	-	1,606	2,282	3,888
รับโอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	121	2,110	2,231
31 ธันวาคม 2562	111	8,979	16,164	4,392	29,646
โอนเข้า / (โอนออก)	-	-	2,110	(2,110)	-
ซื้อเพิ่ม	-	-	1,910	-	1,910
31 ธันวาคม 2563	111	8,979	20,184	2,282	31,556
<u>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</u>					
1 มกราคม 2562	-	2,095	3,363	-	5,458
ค่าตัดจำหน่ายราคาสำหรับปี	-	898	1,422	-	2,320
31 ธันวาคม 2562	-	2,993	4,785	-	7,778
ค่าตัดจำหน่ายราคาสำหรับปี	-	898	2,004	-	2,902
31 ธันวาคม 2563	-	3,891	6,789	-	10,680
<u>ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน</u>					
31 ธันวาคม 2562	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้น	-	(5,088)	(4,270)	-	(9,358)
31 ธันวาคม 2563	-	(5,088)	(4,270)	-	(9,358)
<u>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</u>					
31 ธันวาคม 2562	111	5,986	11,379	4,392	21,868
31 ธันวาคม 2563	111	-	9,125	2,282	11,518
ตัดจำหน่ายสำหรับปี 2562					2,320
ตัดจำหน่ายสำหรับปี 2563					2,902

(หน่วย : พันบาท)

## งบการเงินเฉพาะของบริษัท

	โปรแกรมคอมพิวเตอร์		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	ระหว่างติดตั้ง	รวม
<u>ราคาทุน</u>			
1 มกราคม 2562	-	-	-
ซื้อเพิ่ม	1,493	-	1,493
รับโอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	121	2,110	2,231
31 ธันวาคม 2562	1,614	2,110	3,724
โอนเข้า / (โอนออก)	2,110	(2,110)	-
ซื้อเพิ่ม	94	-	94
31 ธันวาคม 2563	3,818	-	3,818
<u>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</u>			
1 มกราคม 2562	-	-	-
ค่าตัดจำหน่ายราคาสำหรับปี	16	-	16
31 ธันวาคม 2562	16	-	16
ค่าตัดจำหน่ายราคาสำหรับปี	298	-	298
31 ธันวาคม 2563	314	-	314
<u>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</u>			
31 ธันวาคม 2562	1,598	2,110	3,708
31 ธันวาคม 2563	3,504	-	3,504
ตัดจำหน่ายสำหรับปี 2562			16
ตัดจำหน่ายสำหรับปี 2563			298

## 21. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม			(หน่วย : พันบาท) งบการเงินเฉพาะ ของบริษัท
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อสังหาริม ทรัพย์ ให้เช่า	รวม	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน
<u>ราคาทุน</u>				
1 มกราคม 2562	545,136	482,293	1,027,429	259,209
จำหน่าย	(9,061)	-	(9,061)	-
รับโอนจาก / (โอนไปเป็น) ต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	(49,325)	9,801	(39,524)	-
31 ธันวาคม 2562	486,750	492,094	978,844	259,209
รับโอนจากสินทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการขาย	49,575	-	49,575	-
โอนไปเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(55,062)	-	(55,062)	-
จำหน่าย	(2,435)	(5)	(2,440)	(435)
31 ธันวาคม 2563	478,828	492,089	970,917	258,774
<u>ค่าเสื่อมราคาสะสม</u>				
1 มกราคม 2562	-	94,034	94,034	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	7,485	7,485	-
31 ธันวาคม 2562	-	101,519	101,519	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	7,175	7,175	-
31 ธันวาคม 2563	-	108,694	108,694	-
<u>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</u>				
31 ธันวาคม 2562	486,750	390,575	877,325	259,209
31 ธันวาคม 2563	478,828	383,395	862,223	258,774
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี 2562 - ต้นทุนค่าบริการ			7,485	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี 2563 - ต้นทุนค่าบริการ			7,175	-

ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินได้รวมต้นทุนการได้มาซึ่งสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นสิทธิเพื่อได้มาซึ่งการครอบครองที่ดินจำนวน 401 ไร่ คิดเป็นจำนวนเงิน 75.25 ล้านบาท ที่บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้พัฒนาเป็นสนามกอล์ฟและจัดสรรเพื่อขายที่ดินดังกล่าว มีหลักฐาน ภ.บ.ท.5 แสดงการครอบครองการทำประโยชน์และได้จ่ายค่าธรรมเนียมเป็นรายปีที่ดินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงานและยังมิได้ระบุวัตถุประสงค์ของการใช้ในอนาคต และอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า เพื่อให้ได้ประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมมีมูลค่ามูลค่ายุติธรรมรวม 1,253.61 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะของบริษัท : จำนวน 1,025.67 ล้านบาท) ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางรายการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระซึ่งมีคุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญในวิชาชีพ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางรายการประเมินโดยกลุ่มบริษัทโดยใช้วิธีเทียบเคียงมูลค่าตลาดของที่ดินข้างเคียง

บริษัทย่อยจดทะเบียนที่ดินมูลค่า 73.58 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศไทยแห่งหนึ่ง ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 25 และ 29

## 22. สินทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยมีที่ดินที่ได้รับโอนจากลูกหนี้เงินให้กู้ยืมรายหนึ่งเพื่อชำระหนี้ จำนวน 7.42 ล้านบาท โดยมีข้อตกลงให้สิทธิลูกหนี้ซื้อคืนด้วยมูลค่าตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน เป็นเงิน 8.51 ล้านบาท ในระยะเวลา 1 ปี

ในระหว่างปี 2563 บริษัทย่อยได้โอนสินทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการขายเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 49.58 ล้านบาท เนื่องจากลูกหนี้ไม่ได้มาใช้สิทธิซื้อคืนภายในระยะเวลาที่กำหนด

## 23. เงินลงทุนระยะยาวในลูกหนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	2563		2562	
	จำนวนสัญญา	จำนวนเงิน	จำนวนสัญญา	จำนวนเงิน
ลูกหนี้เช่าซื้อ	362	2,483	367	5,106
ลูกหนี้ที่มีหลักประกัน	1	114,796	1	114,796
รวม	363	117,279	368	119,902
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในลูกหนี้		(2,050)		(1,911)
สุทธิ		115,229		117,991

ในระหว่างปี 2559 บริษัทย่อยทางอ้อมได้รับโอนสิทธิเรียกร้องในลูกหนี้จำนวนเงินรวม 180 ล้านบาท ซึ่งมีที่ดินว่างเปล่าจำนวน 3 แปลงเป็นหลักประกัน ภายหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานบริษัทได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระให้ตราราคาที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดยคิดเป็นมูลค่า 506.40 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2562 บริษัทย่อยทางอ้อมได้รับชำระเงินบางส่วนจากลูกหนี้ดังกล่าว จำนวน 65.20 ล้านบาท และได้ยื่นฟ้องบังคับจำนวนโฉนดที่ดินดังกล่าวต่อศาลแพ่ง ในวงเงินจำนวนค้ำประกัน 120 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 19 ต่อปี เป็นเวลา 5 ปี หรือคิดเป็นดอกเบี้ย 114 ล้านบาท รวมเป็นเงินฟ้องบังคับจำนวน 234 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยทางอ้อมเชื่อว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ค้ำประกันสูงกว่าเงินให้สินเชื่อ จึงไม่ได้ตั้งค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่า

ในระหว่างปี มีรายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนระยะยาวในลูกหนี้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	สัดส่วนที่		ค่าเผื่อการ	
	1 มกราคม	ลดลงจากการ	ด้อยค่า	31 ธันวาคม
	2563	รับชำระเงิน	ที่เพิ่มขึ้น	2563
ราคาทุนที่จ่ายซื้อ	119,902	(2,623)	-	117,279
ค่าเผื่อการลดมูลค่าเงินลงทุนในลูกหนี้	(1,911)	-	(139)	(2,050)
สุทธิ	117,991	(2,623)	(139)	115,229

#### 24. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี / ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สินทรัพย์/หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวทางภาษี ระหว่างสินทรัพย์/หนี้สินตามเกณฑ์ภาษี และสินทรัพย์/หนี้สินตามบัญชี ซึ่งมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	1 มกราคม	บันทึกเป็นรายได้/(รายจ่าย) ใน		31 ธันวาคม
		กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	
	2563	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	2563
	(ปรับปรุงใหม่)			
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
จากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	45,301	8,818	-	54,119
จากค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	1,473	966	-	2,439
จากค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	1,018	-	1,018
จากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและ				
ดอกเบี้ยค้างรับ	10,780	461	-	11,241
จากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้และเงินจ่ายล่วงหน้า				
พนักงาน	13,644	67	-	13,711
จากค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินทรัพย์รอการขาย	4,536	(1,943)	-	2,593
จากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8,945	3,607	-	12,552
จากการประมาณการหนี้สินตามภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	9,692	684	-	10,376
จากหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	235	-	235
จากขาดทุนสะสมทางภาษียกมา	46,395	1,377	-	47,772
รวม	140,766	15,290	-	156,056
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
จากผลต่างค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวรระหว่างอัตราทางบัญชีและ				
อัตราทางภาษี	(345)	345	-	-
รวม	(345)	345	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	140,421	15,635	-	156,056

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	บันทึกเป็นรายได้/(รายจ่าย) ใน			31 ธันวาคม 2562
	1 มกราคม 2562	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
จากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	48,949	3,889	-	52,838
จากค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	1,051	422	-	1,473
จากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและ ดอกเบี้ยค้างรับ	23,696	(12,916)	-	10,780
จากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้และเงินจ่ายล่วงหน้า พนักงาน	13,687	(43)	-	13,644
จากค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินทรัพย์รอการขาย	8,666	(4,130)	-	4,536
จากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9,579	(545)	-	9,034
จากค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะสั้น	280	(280)	-	-
จากการประมาณการหนี้สินตามภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	12,474	(516)	(2,266)	9,692
จากขาดทุนสะสมทางภาษียกมา	43,460	2,935	-	46,395
รวม	161,842	(11,184)	(2,266)	148,392
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
จากผลต่างค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวรระหว่างอัตราทางบัญชี และอัตราทางภาษี	(245)	(100)	-	(345)
รวม	(245)	(100)	-	(345)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	161,597	(11,284)	(2,266)	148,047

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัท			
	บันทึกเป็นรายได้/(รายจ่าย)ใน			31 ธันวาคม 2563
	1 มกราคม 2563 (ปรับปรุงใหม่)	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
จากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	6,761	7,573	-	14,334
จากค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	1,195	580	-	1,775
จากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและ ดอกเบี้ยค้างรับ	9,824	-	-	9,824
จากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้และเงินจ่ายล่วงหน้า พนักงาน	13,644	67	-	13,711
จากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3,370	(2)	-	3,368
จากการประมาณการหนี้สินตามภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	4,730	170	-	4,900
จากหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,196	-	1,196
จากขาดทุนสะสมทางภาษียกมา	22,987	826	-	23,813
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	62,511	10,410	-	72,921

(หน่วย : พันบาท)				
	งบการเงินเฉพาะของบริษัท			
	บันทึกเป็นรายได้/(รายจ่าย)ใน			31 ธันวาคม 2562
	1 มกราคม 2562	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
จากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	8,715	1,117	-	9,832
จากค่าเผื่อการลดมูลค่ายของสินค้าคงเหลือ	742	453	-	1,195
จากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและ ดอกเบี้ยค้างรับ	23,179	(13,355)	-	9,824
จากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้และเงินจ่ายล่วงหน้า พนักงาน	13,687	(43)	-	13,644
จากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3,372	(2)	-	3,370
จากการประมาณการหนี้สินตามภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	4,799	949	(1,018)	4,730
จากค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนบริษัทย่อย	280	(280)	-	-
จากขาดทุนสะสมทางภาษียกมา	22,358	629	-	22,987
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	77,132	(10,532)	(1,018)	65,582

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2562	2563 2562
ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน			
สำหรับปีปัจจุบัน	34,898	34,917	- -
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	(15,635)	11,284	(10,410) 10,532
รวมภาษีเงินได้ (กลับรายการภาษีเงินได้)	19,263	46,201	(10,410) 10,532

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

(หน่วย : พันบาท)					
	2562				
	งบการเงินรวม				
	ก่อน ภาษีเงินได้	ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้	ก่อน ภาษีเงินได้	ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้
กำไรจากการประมาณตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย	11,332	(2,266)	9,066	5,088	(1,018)
รวม	11,332	(2,266)	9,066	5,088	(1,018)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีผลแตกต่างชั่วคราวจากขาดทุนสะสมทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์  
ภาษีเงินได้ได้รับการตัดบัญชีในงบการเงินจำนวน 472.93 ล้านบาท  
การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2563	2562	2563	2562
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(37,685)	132,012	33,207	100,188
อัตราภาษีร้อยละ	20%	20%	20%	20%
ภาษีตามอัตราภาษี	(7,537)	26,402	6,641	20,037
ผลกระทบ :				
ปรับปรุงรายการตัดบัญชีระหว่างกัน	7,352	9,981	-	-
จำนวนภาษีของรายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(16,609)	(20,165)	(16,609)	(12,960)
จำนวนภาษีของรายการที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามประมวลรัษฎากร	6,078	19,867	324	5,479
จำนวนภาษีของรายจ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม	(1,740)	(2,851)	(766)	(448)
จำนวนภาษีของผลขาดทุนในปีก่อนหน้าที่นำมาหักภาษี	(497)	(3,638)	-	(1,576)
จำนวนภาษีของผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอตัดการตัดบัญชี	38,449	24,570	-	-
จำนวนภาษีที่ได้รับการยกเว้นในธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม	(60)	(60)	-	-
ผลกระทบจากความแตกต่างของอัตราภาษีสำหรับบริษัทย่อยใน				
ต่างประเทศ	(6,173)	(7,905)	-	-
ภาษีเงินได้ (กลับรายการภาษีเงินได้)	19,263	46,201	(10,410)	10,532
ภาษีเงินได้ (กลับรายการภาษีเงินได้)				
- ภาษีเงินได้ (กลับรายการภาษีเงินได้) ของบริษัท	(10,410)	10,532	(10,410)	10,532
- ภาษีเงินได้ของบริษัทย่อย	26,987	32,353	-	-
- ภาษีเงินได้ของบริษัทย่อยในต่างประเทศ	2,686	3,316	-	-
รวม	19,263	46,201	(10,410)	10,532

## 25. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
เงินเบิกเกินบัญชี	33	79,006	-	24,422
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	760,000	105,000	350,000	85,000
รวม	760,033	184,006	350,000	109,422
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	(2,849)	(35)	(2,849)	(35)
สุทธิ	757,184	183,971	347,151	109,387

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ซึ่งคำประกัน โดยกรรมการของบริษัทและการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 18 และ 21 โดยบริษัทมีวงเงินกู้และอัตราดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
<u>เงินเบิกเกินบัญชี</u>				
วงเงินใช้ไป	33	79,006	-	24,422
อัตราดอกเบี้ยสำหรับวงเงินปกติ				
(ร้อยละต่อปี)	MOR	MOR	MOR	MOR
<u>ตัวสัญญาใช้เงิน</u>				
วงเงินใช้ไป	760,000	105,000	350,000	85,000
ระยะเวลาในการชำระคืน	3 - 12 เดือน	3 - 6 เดือน	3 - 12 เดือน	3 - 6 เดือน
อัตราดอกเบี้ยสำหรับวงเงินปกติ	MLR และ	MLR และ	MLR และ	MLR และ
(ร้อยละต่อปี)	คงที่ 2%	คงที่ 2%	คงที่ 2%	คงที่ 2%

#### 26. เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - ผู้ค้าทั่วไป

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
เจ้าหนี้การค้า	55,652	67,386	20,090	27,208
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	151,178	90,336	18,514	20,580
โบนัสค้างจ่าย	-	31,085	-	16,929
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	30,718	30,457	17,446	18,976
เจ้าหนี้อื่น	19,146	24,314	3,374	3,854
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	14,286	13,650	4,315	3,507
ค่าเบี้ยประกันภัยค้างจ่าย	3,649	5,777	-	-
รายได้รับล่วงหน้า	3,217	3,315	197	95
รวม	277,846	266,320	63,936	91,149

27. หุ้นกู้ - สุทธิ

(หน่วย : พันบาท)

หุ้นกู้	อายุหุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
					31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
1	2 ปี	24 เมษายน 2561	24 เมษายน 2563	5.55	-	611,420	-	611,420
2	2 ปี 6 เดือน	24 กรกฎาคม 2561	24 มกราคม 2564	5.25	649,791	646,462	649,791	646,462
3	2 ปี	27 กันยายน 2561	27 กันยายน 2563	5.25	-	159,459	-	-
4	1 ปี 6 เดือน	15 พฤษภาคม 2562	15 พฤศจิกายน 2563	6.00	-	765,353	-	-
5	184 วัน	12 กรกฎาคม 2562	12 มกราคม 2563	5.15	-	79,983	-	79,983
6	2 ปี 6 เดือน	9 สิงหาคม 2562	9 กุมภาพันธ์ 2565	5.75	497,666	495,553	497,666	495,553
7	2 ปี	13 พฤศจิกายน 2562	13 พฤศจิกายน 2564	5.75	697,026	693,727	-	-
8	2 ปี	24 เมษายน 2563	24 เมษายน 2565	6.00	579,600	-	579,600	-
9	1 ปี 6 เดือน	7 ตุลาคม 2563	7 เมษายน 2565	6.50	445,626	-	-	-
รวม					2,869,709	3,451,957	1,727,057	1,833,418
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(1,346,817)	(1,616,215)	(649,791)	(691,403)
หุ้นกู้ - สุทธิ					1,522,892	1,835,742	1,077,266	1,142,015

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	3,451,957	3,474,582	1,833,418	1,847,375
ออกจำหน่ายหุ้นกู้	1,031,780	2,050,000	581,780	580,000
ไถ่ถอนหุ้นกู้ครบกำหนด	(1,622,400)	(2,067,900)	(692,400)	(597,900)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(8,673)	(20,447)	(3,329)	(5,566)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	17,045	15,722	7,588	9,509
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,869,709	3,451,957	1,727,057	1,833,418

บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งออกหุ้นกู้ประเภทระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ให้กับบุคคลทั่วไปและสถาบันการเงินโดยมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน บริษัทได้นำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ครั้งนี้ไปใช้ในการชำระหนี้เดิม และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการขยายกิจการ ทั้งนี้ หุ้นกุดังกล่าวมีข้อจำกัดต่างๆ เป็นการทั่วไป ซึ่งรวมถึงข้อจำกัดในการลงทุน ควบคุมกิจการ จ่ายเงินปันผลและจำกัดในการก่อภาระหนี้สินใหม่ของบริษัท

## 28. หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)					
	งบการเงินรวม					
	2563			2562		
	เงินต้น	ดอกเบี้ยจ่าย รอดัดบัญชี	สุทธิ	เงินต้น	ดอกเบี้ยจ่าย รอดัดบัญชี	สุทธิ
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22,397	(4,015)	18,382	7,538	(444)	7,094
ถึงกำหนดชำระเกินหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	46,960	(9,719)	37,241	5,820	(361)	5,459
ถึงกำหนดชำระเกินห้าปี	56,760	(29,725)	27,035	-	-	-
รวม	126,117	(43,459)	82,658	13,358	(805)	12,553
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(22,397)	4,015	(18,382)	(7,538)	444	(7,094)
สุทธิ	103,720	(39,444)	64,276	5,820	(361)	5,459



(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัท					
	2563			2562		
	ดอกเบี้ยจ่าย			ดอกเบี้ยจ่าย		
	เงินต้น	รอดัดบัญชี	สุทธิ	เงินต้น	รอดัดบัญชี	สุทธิ
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	31,818	(16,787)	15,031	6,372	(348)	6,024
ถึงกำหนดชำระเกินหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	117,386	(74,856)	42,530	4,581	(264)	4,317
ถึงกำหนดชำระเกินห้าปี	572,220	(297,285)	274,935	-	-	-
รวม	721,424	(388,928)	332,496	10,953	(612)	10,341
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(31,818)	16,787	(15,031)	(6,372)	348	(6,024)
สุทธิ	689,606	(372,141)	317,465	4,581	(264)	4,317

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 4.93 ล้านบาท และ จำนวน 0.59 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะของบริษัท : จำนวน 6.92 ล้านบาท และ จำนวน 0.55 ล้านบาท ตามลำดับ)

#### การชำระค่าเช่าที่ไม่ได้รับรู้เป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทเลือกไม่รับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีระยะเวลาสัญญาไม่เกิน 12 เดือน) และ/หรือ สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ การชำระเงินภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าวถือเป็นค่าใช้จ่ายแบบวิธีเส้นตรง นอกจากนี้ค่าเช่าผันแปรไม่ได้รับอนุญาตให้รับรู้เป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าและจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินที่ไม่ได้รวมอยู่ในการวัดมูลค่าตามหนี้สินสัญญาเช่ามีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
สัญญาเช่าระยะสั้น	1,546	2,151	-	48
สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	1,840	1,737	114	111
รวม	3,386	3,888	114	159

## 29. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,675,935	1,159,772	142,724	144,968
<u>หัก</u> ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(468,716)	(334,871)	(11,760)	(13,632)
สุทธิ	1,207,219	824,901	130,964	131,336

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	1,159,772	1,190,344	144,968	157,894
<u>บวก</u> กู้เพิ่ม	793,145	235,445	-	-
<u>หัก</u> จ่ายคืนเงินกู้	(276,982)	(265,387)	(2,244)	(12,926)
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	(630)	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,675,935	1,159,772	142,724	144,968

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เป็นเงินกู้ของกลุ่มบริษัท ดังนี้

บริษัท	ล้านบาท		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืนเงินกู้
	งบการเงินรวม			
	2563	2562		
บริษัท				
วงเงินที่ 1	81.31	82.92	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 1.50 ต่อปี	ชำระคืนงวดที่ 1-119 โดยชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนไม่น้อยกว่าเดือนละ 1.15 ล้านบาท งวดที่ 120 ชำระเงินต้น ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และหนี้สินอื่นใดที่ค้างชำระ และชำระคืนให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี นับจากวันที่เริ่มเบิกใช้
วงเงินที่ 2	61.41	62.05	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 1.50 ต่อปี	ชำระคืน งวดที่ 1-12 ชำระเฉพาะดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน งวดที่ 13-38 ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ไม่น้อยกว่าเดือนละ 1.75 ล้านบาท งวดที่ 39-143 ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ไม่น้อยกว่าเดือนละ 2.05 ล้านบาท งวดที่ 144 (สุดท้าย) ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยที่เหลือทั้งจำนวน
บริษัทย่อย				
บริษัท ไมต้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน)				
วงเงินที่ 1	-	9.44	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 0.50 ต่อปี	ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกเดือนไม่น้อยกว่าเดือนละ 0.61 ล้านบาท ภายในวันที่ 2 กรกฎาคม 2564
วงเงินที่ 2	-	21.37	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 1.50 ต่อปี	ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกเดือนไม่น้อยกว่าเดือนละ 0.57 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2566
วงเงินที่ 3	297.16	-	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 0.85 ต่อปี	สัญญาเงินกู้มีเงื่อนไขการเบิกรับเงินเป็นรอบ โดยบริษัท เบิกรับเงินกู้ทั้งหมด 7 รอบ รอบละ 40 - 50 ล้านบาท โดยชำระเงินต้นของการเบิกแต่ละรอบพร้อมดอกเบี้ย ไม่น้อยกว่าเดือนละ 0.92 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 กันยายน 2567
วงเงินที่ 4	256.00	-	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 2.00 ต่อปี	ชำระคืนงวดที่ 1 - 12 เฉพาะดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน งวดที่ 13 - 23 ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยไม่น้อยกว่าเดือนละ 22.00 ล้านบาทต่อเดือน งวดที่ 24 (สุดท้าย) ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยที่เหลือทั้งจำนวน
บริษัท ไมต้า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด				
วงเงินที่ 1	97.23	40.00	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 2.00 ต่อปี	เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านและปลดจำนอง โดยชำระคืนในอัตราร้อยละ 70 ของราคาตามสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายตามที่ระบุในสัญญาไม่ต่ำกว่า 1.39 ล้านบาท โดยชำระคืนให้เสร็จสิ้นภายใน 5 ปี
วงเงินที่ 2	49.30	54.86	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 2.00 ต่อปี	ผ่อนชำระเป็นงวดรายเดือน รวมทั้งหมดจำนวน 60 งวด โดยชำระทุกวันทำการสุดท้ายของเดือน โดยในแต่ละงวดตกลงจะชำระ งวดที่ 1 ถึงงวดที่ 59 ชำระงวดละไม่น้อยกว่า 1.70 ล้านบาท งวดที่ 60 ชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่ค้างชำระตามสัญญา เริ่มชำระงวดแรกภายในเดือนธันวาคม 2560

	ล้านบาท		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืนเงินกู้
	งบการเงินรวม			
	2563	2562		
วงเงินที่ 3	-	2.31	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 2.00 ต่อปี	เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านและปลอดจำนอง โดยชำระคืนในอัตราร้อยละ 70 ของราคาตามสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายตามที่ระบุในสัญญาไม่ต่ำกว่า 1.35 - 1.39 ล้านบาท โดยชำระคืนให้เสร็จสิ้นภายใน 54 เดือน
วงเงินที่ 4	-	39.66	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 2.00 ต่อปี	เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านและปลอดจำนอง โดยชำระคืนในอัตราร้อยละ 70 ของราคาตามสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายตามที่ระบุในสัญญาไม่ต่ำกว่า 1.20 ล้านบาท โดยชำระคืนให้เสร็จสิ้นภายใน 54 เดือน
วงเงินที่ 5	44.03	93.13	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 1.50 ต่อปี	เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านและปลอดจำนอง โดยชำระคืนในอัตราร้อยละ 70 ของราคาตามสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายตามที่ระบุในสัญญาไม่ต่ำกว่า 1.57 ล้านบาท โดยชำระคืนให้เสร็จสิ้นภายใน 4 ปี
วงเงินที่ 6	44.29	34.00	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 2.00 ต่อปี	เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านและปลอดจำนอง โดยชำระคืนในอัตราร้อยละ 70 ของราคาตามสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายตามที่ระบุในสัญญาไม่ต่ำกว่า 1.90 ล้านบาทสำหรับบ้านเดี่ยวชั้นเดียวแบบ Aster ไม่ต่ำกว่า 2.26 ล้านบาทสำหรับบ้านเดี่ยวชั้นเดียวแบบ Lavender ไม่ต่ำกว่า 1.54 ล้านบาทสำหรับทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น (ริม) ไม่ต่ำกว่า 1.48 ล้านบาทสำหรับทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น (กลาง) โดยชำระคืนให้เสร็จสิ้นภายใน 42 เดือน
วงเงินที่ 7	34.57	-	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 1.50 ต่อปี	เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านและปลอดจำนอง โดยชำระคืนในอัตราร้อยละ 55 ของราคาตามสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายตามที่ระบุในสัญญาไม่ต่ำกว่า 3.76 ล้านบาทสำหรับบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ A ไม่ต่ำกว่า 4.48 ล้านบาทสำหรับบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ B ไม่ต่ำกว่า 5.06 ล้านบาทสำหรับบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ C ไม่ต่ำกว่า 3.11 ล้านบาทสำหรับบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ D โดยชำระคืนให้เสร็จสิ้นภายใน 4 ปี
บริษัท ท็อป เอลลิमेंทิส จำกัด				
วงเงินที่ 1	61.41	62.05	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 1.50 ต่อปี	ชำระคืน งวดที่ 1-12 ชำระเฉพาะดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน งวดที่ 13-38 ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ไม่น้อยกว่าเดือนละ 1.75 ล้านบาท งวดที่ 39-143 ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ไม่น้อยกว่าเดือนละ 2.05 ล้านบาท งวดที่ 144 (สุดท้าย) ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยที่เหลือทั้งจำนวน
วงเงินที่ 2	117.89	119.44	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 1.50 ต่อปี	ชำระคืนงวดที่ 1-83 โดยชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนไม่น้อยกว่าเดือนละ 1.28 ล้านบาท งวดที่ 84-119 โดยชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนไม่น้อยกว่าเดือนละ 1.28 ล้านบาท งวดที่ 120 (สุดท้าย) ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยที่เหลือทั้งจำนวน

	ล้านบาท			
	งบการเงินรวม			
	2563	2562	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืนเงินกู้
บริษัท เดอะ รีทรีท หัวหิน จำกัด				
วงเงินที่ 1	218.64	220.87	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 1.50 สำหรับปีที่ 1-3 อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 1.75 สำหรับปีที่ 4-12	ชำระคืนงวดที่ 1-12 โดยชำระเฉพาะดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน งวดที่ 13 เป็นต้นไปผ่อนชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยไม่น้อยกว่าเดือนละ 3.9 ล้านบาท ระยะเวลาดอกเบี้ย 10 ปี
วงเงินที่ 2	137.22	137.93	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 1.50 สำหรับปีที่ 1-3 อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 1.75 สำหรับปีที่ 4-12	ชำระคืนงวดที่ 1-12 โดยชำระเฉพาะดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน งวดที่ 13 เป็นต้นไปผ่อนชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยไม่น้อยกว่าเดือนละ 2.1 ล้านบาท ระยะเวลาดอกเบี้ย 10 ปี
บริษัท ไมด้า ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด				
วงเงินที่ 1	51.02	52.12	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 1.50 สำหรับปีที่ 1-3 อัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 1.25 สำหรับปีที่ 4-5 และ อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ MLR ลบร้อยละ 0.50 สำหรับปีที่ 6-12	ชำระคืนงวดที่ 1-18 ชำระเฉพาะดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน, งวดที่ 19-143 ผ่อนชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยไม่น้อยกว่าเดือนละ 0.78 ล้านบาท และงวดที่ 144 ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยที่เหลือทั้งจำนวน
บริษัท แมกซ์ โฮเทล จำกัด				
วงเงินที่ 1	52.81	54.39	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 0.50 ต่อปี	ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ตามที่ระบุในสัญญา โดยชำระคืนให้เสร็จสิ้นภายใน 12 ปี นับจากวันที่เริ่มเบิกใช้
วงเงินที่ 2	10.25	11.18	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.00 ต่อปี	ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกเดือน ไม่น้อยกว่าเดือนละ 0.35 ล้านบาท นับจากวันสุดท้ายที่เริ่มเบิกเงินกู้งวดแรก ระยะเวลาดอกเบี้ย 7 ปี
วงเงินที่ 3	61.40	62.05	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 1.50 ต่อปี	ชำระคืน งวดที่ 1-12 ชำระเฉพาะดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน งวดที่ 13-38 ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ไม่น้อยกว่าเดือนละ 1.75 ล้านบาท งวดที่ 39-143 ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ไม่น้อยกว่าเดือนละ 2.05 ล้านบาท งวดที่ 144 (สุดท้าย) ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยที่เหลือทั้งจำนวน
รวม	1,675.94	1,159.77		
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(468.72)	(334.87)		
เงินกู้ระยะยาว - สุทธิ	1,207.22	824.90		

บริษัท	ล้านบาท		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืนเงินกู้
	งบการเงินเฉพาะ			
	ของบริษัท			
	2563	2562		
วงเงินที่ 1	81.31	82.92	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 1.50 ต่อปี	ชำระคืนงวดที่ 1-119 โดยชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนไม่น้อยกว่าเดือนละ 1.15 ล้านบาท งวดที่ 120 ชำระเงินต้น ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และหนี้สินอื่นใดที่ค้างชำระ และชำระคืนให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี นับจากวันที่เริ่มเบิกใช้
วงเงินที่ 2	61.41	62.05	อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 1.50 ต่อปี	ชำระคืน งวดที่ 1-12 ชำระเฉพาะดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน งวดที่ 13-38 ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ไม่น้อยกว่าเดือนละ 1.75 ล้านบาท งวดที่ 39-143 ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ไม่น้อยกว่าเดือนละ 2.05 ล้านบาท งวดที่ 144 (สุดท้าย) ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยที่เหลือทั้งจำนวน
รวม	142.72	144.97		
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(11.76)	(13.63)		
เงินกู้ระยะยาว - สุทธิ	130.96	131.34		

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท และโดยกรรมการของบริษัทและบริษัทย่อย

รายละเอียดของสัญญาเงินกู้ของกลุ่มบริษัทที่สำคัญมีดังนี้

1) บริษัท ไมต้า แอสเซท จำกัด (มหาชน)

บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง วงเงินรวม 105.00 ล้านบาท และบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งร่วมกับบริษัท ท็อป เอลลิเมนต์ส จำกัด และบริษัท แมกซ์ โฮเทล จำกัด วงเงินรวม 200.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการก่อสร้างและบริหารกิจการโรงแรม เงินกู้ดังกล่าวจำนองด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ

2) บริษัท ไมต้า ลิสซิง จำกัด (มหาชน)

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเงินกู้ 2 สัญญา กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง วงเงินรวม 596.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทและบริษัทย่อย รวมทั้งลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อแบบไม่เจาะจงลูกหนี้แห่งสิทธิ และสินทรัพย์รอการขาย ประเภทรถยนต์ รถกระบะ รถบรรทุก ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย ทุกรายการที่มีอยู่แล้วในปัจจุบันหรือที่จะเกิดขึ้นในภายหน้า ในจำนวนที่ไม่เกินวงเงินกู้ต่อเดือน

3) บริษัท ไมต้า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้เงินกับสถาบันการเงิน 2 แห่ง วงเงินรวม 1,518.95 ล้านบาท เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการหมู่บ้านจัดสรร เงินกู้ดังกล่าวจำนวนด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาบางส่วน และค้ำประกันโดยบริษัทและกรรมการ

4) บริษัท เดอะ รีทรีท หัวหิน จำกัด

บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้เงิน 2 สัญญากับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง วงเงินรวม 528.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารโรงแรม ตกแต่งภูมิสถาปัตย์ ระบบปรับอากาศ และของใช้ภายในโรงแรม โดยจดทะเบียนจำนองด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท และค้ำประกันโดยบริษัทใหญ่และกรรมการ

5) บริษัท ไมต้า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้เงินกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง วงเงิน 70.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารโรงแรม โดยจดทะเบียนจำนองด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทใหญ่ และค้ำประกันโดยบริษัท

6) บริษัท แมกซ์ โฮเทล จำกัด

บริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้เงิน 2 สัญญากับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง วงเงินรวม 123.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการก่อสร้างโรงแรมและซื้อเครื่องตกแต่งสำนักงาน โดยจดทะเบียนจำนองด้วยที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท

30. หนังสือตามภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 หนังสือตามภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานมีการเปลี่ยนแปลงมีดังนี้

	งบการเงินรวม		(หน่วย : พันบาท)	
	2563	2562	งบการเงินเฉพาะของบริษัท 2563	2562
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	47,603	58,664	23,649	23,997
รับรู้ในกำไรขาดทุน				
- ต้นทุนบริการ	3,572	5,206	1,253	1,517
- ต้นทุนทางการเงิน	1,023	1,224	439	518
- ต้นทุนบริการในอดีต	-	7,240	-	4,249
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	(11,332)	-	(5,088)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1,107)	(12,381)	(841)	(1,544)
จัดประเภทผลประโยชน์พนักงานค้างจ่าย	(134)	(1,018)	-	-
รวม	50,957	47,603	24,500	23,649
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(370)	(9,709)	-	(6,933)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	50,587	37,894	24,500	16,716
ไม่ได้จัดตั้งเป็นกองทุนทั้งหมด	50,957	47,603	24,500	23,649

กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเกิดขึ้นจาก

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
กำไรที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
- สุทธิจากภาษี	-	9,066	-	4,070

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้ประกาศพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับที่ 7 พ.ศ. 2562 ในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งให้สิทธิแก่ลูกจ้างที่ทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไป ได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กฎหมายฉบับปรับปรุงมีผลบังคับใช้วันที่ 5 พฤษภาคม 2562 และส่งผลให้ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานรวมถึงต้นทุนบริการในอดีตในกำไรหรือขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 7.24 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และจำนวน 4.25 ล้านบาท ในงบการเงินเฉพาะของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

	2563	2562
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท
	พนักงานรายเดือน	พนักงานรายเดือน
อัตราคิดลด	ร้อยละ 2.47 ต่อปี	ร้อยละ 2.47 ต่อปี
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 6.98 ต่อปี	ร้อยละ 6.98 ต่อปี
อัตราการเสียชีวิต	ตารางมรณะไทยปี พ.ศ. 2560	ตารางมรณะไทยปี พ.ศ. 2560
เกษียณอายุ	60 ปี	60 ปี

#### การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้ อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่นๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้



(หน่วย : พันบาท)

		2563			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
		ร้อยละ 0.5	ร้อยละ 0.5	ร้อยละ 0.5	ร้อยละ 0.5
อัตราคิดลด					
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		(1,203)	1,269	(499)	525
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน					
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		1,581	(1,509)	645	(618)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน					
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		(1,861)	1,975	(833)	882

(หน่วย : พันบาท)

		2562			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
		ร้อยละ 0.5	ร้อยละ 0.5	ร้อยละ 0.5	ร้อยละ 0.5
อัตราคิดลด					
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		(1,232)	1,301	(532)	1,561
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน					
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		1,403	(1,339)	593	(568)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน					
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		(1,655)	1,753	(766)	811

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลประโยชน์พนักงานที่คาดว่าจะจ่ายก่อนคิดลด มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะของบริษัท
ปีที่ 1	1,114	626
ปีที่ 2 - 5	22,792	9,463
ปีที่ 6 - 10	28,829	10,621
ปีที่ 11 - 15	10,302	4,610

### 31. ทนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้วและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ของบริษัท เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2563 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 1,565,058,520 บาท (3,130,117,040 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท) เป็น 1,252,047,843.50 บาท (2,504,095,687 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท) บริษัทได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2563

ใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท		
	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	ทนเรือนหุ้นที่ออกและ รับชำระเต็มมูลค่าแล้ว (พันบาท)	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น (พันบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	2,504,093,632	1,252,047	1,377,567
แปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญ	2,055	1	4
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	2,504,095,687	1,252,048	1,377,571

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 มีผู้ใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 2,055 หน่วย ในการซื้อหุ้นสามัญจำนวน 2,055 หุ้น บริษัทได้รับชำระค่าหุ้น จำนวนเงินรวม 5,137.50 บาท และบริษัทบันทึกทนเรือนหุ้นตามมูลค่าที่ตราไว้จำนวน 1,027.50 บาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 4,110 บาท ในปัจจุบันใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวหมดอายุแล้ว

### 32. ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

### 33. สำรองตามกฎหมาย

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

### 34. เงินปันผลจ่าย

ในระหว่างปี 2563 และ 2562 บริษัทย่อยมีการประกาศจ่ายเงินปันผล รวมทั้งสิ้นดังนี้

ชื่อบริษัท	การประชุม ครั้งที่	วันที่คณะกรรมการ อนุมัติ	วันที่จ่ายเงินปันผล	2563		
				ประกาศจ่ายเงินปันผล		เงินปันผลจ่าย
				อัตราหุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (พันบาท)
บริษัท ไมต้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน)	10/2563	7 เมษายน 2563	7 พฤษภาคม 2563	0.02	1,597,194	31,942
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	01/2563	1 มกราคม 2563	16 มกราคม 2563	0.48	25,000	12,000
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	02/2563	7 กุมภาพันธ์ 2563	17 กุมภาพันธ์ 2563	0.72	25,000	18,000
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	03/2563	11 มีนาคม 2563	19 มีนาคม 2563	0.20	25,000	5,000
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	04/2563	31 มีนาคม 2563	3 เมษายน 2563	0.40	25,000	10,000
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	05/2563	11 พฤษภาคม 2563	15 พฤษภาคม 2563	0.32	25,000	8,000
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	06/2563	4 มิถุนายน 2563	10 มิถุนายน 2563	0.28	25,000	7,000
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	07/2563	7 กรกฎาคม 2563	14 กรกฎาคม 2563	0.52	25,000	13,000
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	08/2563	10 สิงหาคม 2563	11 สิงหาคม 2563	0.52	25,000	13,000
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	09/2563	8 กันยายน 2563	15 กันยายน 2563	0.16	25,000	4,000
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	10/2563	13 ตุลาคม 2563	27 ตุลาคม 2563	0.40	25,000	10,000
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	11/2563	6 พฤศจิกายน 2563	19 พฤศจิกายน 2563	0.08	25,000	2,000
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	12/2563	8 ธันวาคม 2563	15 ธันวาคม 2563	0.20	25,000	5,000
บริษัท ไมต้า โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	01/2563	16 ธันวาคม 2563	21 ธันวาคม 2563	0.16	24,000	3,840
รวม						142,782

ชื่อบริษัท	การประชุม ครั้งที่	วันที่คณะกรรมการ อนุมัติ	วันที่จ่ายเงินปันผล	2562		
				ประกาศจ่ายเงินปันผล		เงินปันผลจ่าย
				อัตราหุ้นละ (บาท)	จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (พันบาท)
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	01/2562	9 มกราคม 2562	17 มกราคม 2562	0.32	25,000	8,000
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	02/2562	12 กุมภาพันธ์ 2562	21 กุมภาพันธ์ 2562	0.52	25,000	13,000
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	03/2562	12 มีนาคม 2562	21 มีนาคม 2562	0.40	25,000	10,000
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	04/2562	11 มิถุนายน 2562	25 มิถุนายน 2562	0.40	25,000	10,000
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	05/2562	9 กรกฎาคม 2562	19 กรกฎาคม 2562	0.40	25,000	10,000
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	06/2562	7 สิงหาคม 2562	28 สิงหาคม 2562	0.60	25,000	15,000
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	07/2562	9 กันยายน 2562	24 กันยายน 2562	0.60	25,000	15,000
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	08/2562	8 ตุลาคม 2562	22 ตุลาคม 2562	0.40	25,000	10,000
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	09/2562	9 พฤศจิกายน 2562	18 พฤศจิกายน 2562	0.48	25,000	12,000
บริษัท ไมต้า (ลาว) เซลลูลาร์ จำกัด	10/2562	11 ธันวาคม 2562	25 ธันวาคม 2562	0.20	25,000	5,000
รวม						108,000

### 35. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานบริษัทได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งจดทะเบียนแล้วตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบ และจะจ่ายให้พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนดังกล่าว ในระหว่างปี 2563 และ 2562 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน เป็นจำนวนเงิน 6.21 ล้านบาท และ 5.77 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะของบริษัท : 4.21 ล้านบาท และ 4.42 ล้านบาท ตามลำดับ)

36. รายได้และข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ประกอบด้วยรายได้จากการขายสินค้าและรายได้ดอกลผลเช่าซื้อ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้เช่า รายได้จากกิจการโรงแรม รายได้ค่าบริการ และรายได้ค่าบริการจัดทำโฆษณาประชาสัมพันธ์และจัดงานกิจกรรม กลุ่มบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลการจำแนกรายได้จากการดำเนินธุรกิจหลักตามภูมิศาสตร์โดยไม่รวมรายได้จากดอกเบี้ยรับ และแยกตามการรับรู้รายได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ธุรกิจขายและ ให้เช่าซื้อ		ธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจตัวแทนขาย อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจบริการจัดทำ โฆษณา ประชาสัมพันธ์ และจัดงานกิจกรรม		ธุรกิจอื่นๆ / รายได้อื่นๆ		การตัดรายการบัญชี ระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม															
รายได้ตามภูมิศาสตร์																
- ภาคเหนือ	129	144	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	129	144
- ภาคกลาง	437	511	523	492	97	167	19	17	4	7	17	17	(26)	(26)	1,071	1,185
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	451	542	9	21	-	-	-	-	3	10	-	-	(1)	(1)	462	572
- ภาคตะวันออก	107	129	-	-	43	63	2	6	-	-	1	2	(7)	(7)	146	193
- ภาคตะวันตก	84	96	-	-	185	253	-	-	-	-	10	13	(6)	(6)	273	356
- ภาคใต้	164	179	-	-	13	3	-	-	2	10	1	-	-	-	180	192
- ต่างประเทศ	57	73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57	73
รวม	1,429	1,674	532	513	338	486	21	23	9	27	29	32	(40)	(40)	2,318	2,715
กำไรขั้นต้น	1,227	1,405	137	132	124	213	4	3	2	15	15	10	5	1	1,514	1,779

(หน่วย : ล้านบาท)

	ธุรกิจขายและให้เช่าซื้อ		ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจบริการจัดทำโฆษณาประชาสัมพันธ์และจัดงานกิจกรรม		ธุรกิจอื่นๆ		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้แยกตามการรับรู้รายได้																
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	87	87	532	513	338	486	21	23	-	-	-	-	(18)	(21)	960	1,088
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	1,342	1,587	-	-	-	-	-	-	9	27	29	32	(22)	(19)	1,358	1,627
รวม	1,429	1,674	532	513	338	486	21	23	9	27	29	32	(40)	(40)	2,318	2,715
ต้นทุนทางการเงิน															271	275
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย															158	132
กำไรก่อนภาษีเงินได้															(38)	132
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ															3,188	3,280
สินทรัพย์อื่น															8,030	7,409
รวมสินทรัพย์															11,218	10,689

ลูกค้ายรายใหญ่

กลุ่มบริษัทไม่มีลูกค้ายรายใหญ่จากการดำเนินธุรกิจ จึงไม่มีความเสี่ยงเรื่องที่จะเสียลูกค้ายรายใหญ่

### 37. รายได้อื่น

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
รายได้ค่าเบี่ยงปรับ	28,404	30,832	132	21
รายได้ค่าติดตามทวงถาม	4,787	6,794	266	95
รายได้ค่าโอนทะเบียน	11,823	11,823	-	-
รายได้ค่านายหน้าประกัน	11,435	12,136	-	-
รายได้หนี้สูญรับคืน	11,844	9,919	1,794	1,399
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8,203	6,332	6,016	170
รายได้อื่น	59,214	52,074	8,205	10,988
รวม	135,710	129,910	16,413	12,673

### 38. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(310,809)	(53,104)	3,247	46,629
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ	(17,708)	6,346	(16,056)	6,605
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปี	675,268	430,658	4,348	7,021
ซื้อสินค้า	280,122	341,478	197,920	278,787
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	579,551	705,582	321,263	384,140
ค่านายหน้า	137,093	201,686	89,779	126,599
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	47,883	20,000
ค่าน้ำมันรถ	58,748	70,566	51,259	66,711
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	157,740	132,184	58,724	38,530
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	28,836	32,479	14,539	15,739
ค่าซ่อมแซมยานพาหนะ	28,302	29,648	17,499	17,267
ค่าเบี้ยประกันภัย	3,073	3,497	2,206	2,341
ขาดทุนจากสินทรัพย์รอการขาย จำหน่ายสินทรัพย์และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	9,158	-	-
ขาดทุนจากการลดมูลค่าสินค้า	2,902	2,258	2,902	2,258
หนี้สูญและผลขาดทุนจากการด้อยค่า	126,031	88,130	49,628	31,480
ค่าเช่าสถานที่	528	17,863	-	11,983
ค่าสาธารณูปโภค	56,340	66,722	19,189	23,433
ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	35,432	26,556	3,750	8,469
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	18,890	18,292	644	2,517
ค่าธรรมเนียมอื่นๆ	29,242	24,503	8,567	5,792

### 39. เครื่องมือทางการเงิน

#### การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทมีเครื่องมือทางการเงินที่สำคัญที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ เงินให้กู้ยืม เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อและเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย ดังนั้นบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อนอกจากจำนวนค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่บันทึกไว้แล้วในบัญชี

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้น หนี้สินตามสัญญาเช่า หนี้สินและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัทจึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)				
	งบการเงินรวม		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาดตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	382,220	293,513	675,733
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	1,406,277	1,857,639	-	-	3,263,916
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	127,479	-	-	-	127,479
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ - บุคคลและบริษัทอื่น	35,350	-	-	-	35,350
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	33,987	29,315	-	-	63,302
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - บุคคลและบริษัทอื่น	221,381	105,496	-	-	326,877
หนี้สินทางการเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	417,184	-	340,000	-	757,184
หนี้สิน	1,346,817	1,522,892	-	-	2,869,709
หนี้สินตามสัญญาเช่า	18,974	63,684	-	-	82,658
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	256,000	1,419,935	-	1,675,935

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัท				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	รวม
	ภายใน	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	อัตรา	
	1 ปี	1 ถึง 5 ปี	ตามราคาคตลาด	ดอกเบี้ย	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	9,091	263,036	272,127
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	331,895	112,700	-	-	444,595
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	21,989	-	-	-	21,989
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทย่อย	1,511,884	-	-	-	1,511,884
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ - บุคคลและบริษัทอื่น	35,350	-	-	-	35,350
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	8,980	-	-	8,980
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - บุคคลและบริษัทอื่น	-	13,308	-	-	13,308
หนี้สินทางการเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	347,151	-	-	-	347,151
หุ้นกู้	649,791	1,077,266	-	-	1,727,057
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15,031	317,465	-	-	332,496
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	142,724	-	142,724

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	รวม
	ภายใน	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	อัตรา	
	1 ปี	1 ถึง 5 ปี	ตามราคาคตลาด	ดอกเบี้ย	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	86,342	45,527	131,869
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	1,507,743	2,030,449	-	-	3,538,192
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	139,564	-	-	-	139,564
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ - บุคคลและบริษัทอื่น	34,700	-	-	-	34,700
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	52,136	28,410	-	-	80,546
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - บุคคลและบริษัทอื่น	207,361	58,816	-	-	266,177
หนี้สินทางการเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	144,093	-	39,878	-	183,971
หุ้นกู้	1,616,215	1,835,742	-	-	3,451,957
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7,094	5,459	-	-	12,553
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	1,159,772	-	1,159,772

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัท				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	รวม
	ภายใน	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	อัตรา	
	1 ปี	1 ถึง 5 ปี	ตามราคาคตลาด	ดอกเบี้ย	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	9,544	13,083	22,627
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	374,531	139,666	-	-	514,197
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	26,630	-	-	-	26,630
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทย่อย	1,742,581	-	-	-	1,742,581
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ - บุคคลและบริษัทอื่น	34,700	-	-	-	34,700



(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัท				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	รวม
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดุลลิต	อัตรา ดอกเบี้ย	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	8,927	-	-	8,927
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - บุคคลและบริษัทอื่น	-	12,620	-	-	12,620
หนี้สินทางการเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	109,387	-	-	-	109,387
หุ้นกู้	691,403	1,142,015	-	-	1,833,418
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,024	4,317	-	-	10,341
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	144,968	-	144,968

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการขายสินค้าเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวมของบริษัท		
	31 ธันวาคม 2563		
	จำนวนเงิน ตราต่างประเทศ	อัตราแลกเปลี่ยนที่บันทึก บัญชี (อัตราปิด)	จำนวนเงินเทียบเท่า เงินบาท
<u>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เป็นเงินตราต่างประเทศ</u>			
ก๊ีบลาว	7,751	0.32	2,492
ดอลลาร์สหรัฐ	111	29.77	3,306
<u>ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อที่เป็นเงินตราต่างประเทศ</u>			
ดอลลาร์สหรัฐ	8,563	29.77	254,930

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวมของบริษัท		
	31 ธันวาคม 2562		
	จำนวนเงิน ตราต่างประเทศ	อัตราแลกเปลี่ยนที่บันทึก บัญชี (อัตราปิด)	จำนวนเงินเทียบเท่า เงินบาท
<u>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เป็นเงินตราต่างประเทศ</u>			
ก๊ีบลาว	13,698	0.34	4,657
ดอลลาร์สหรัฐ	388	29.89	11,597
<u>ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อที่เป็นเงินตราต่างประเทศ</u>			
ดอลลาร์สหรัฐ	9,708	29.89	290,172
<u>เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่นที่เป็นเงินตราต่างประเทศ</u>			
ดอลลาร์สหรัฐ	3	29.89	90

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่สืบเนื่องจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยในต่างประเทศ ซึ่งไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

## มูลค่ายุติธรรม

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์ มีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในเกณฑ์เดียวกับตลาด ฝ่ายบริหารจึงเชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าว แสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างเป็นสาระสำคัญ

### 40. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมี

40.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างระยะยาวคงเหลือจำนวน 933.68 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะของบริษัท : 16.28 ล้านบาท)

40.2 มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัทเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการ ตามปกติธุรกิจซึ่งประกอบด้วยหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการจ่ายชำระเงินให้กับเจ้าหนี้และค้ำประกันไฟฟ้าและอื่นๆ ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	2563	2562	2563	2562
หนังสือค้ำประกัน	202,792	145,016	9,573	9,427

40.3 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัท	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
วงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				
- ล้านบาท	840	165	375	110
- ล้านดอลลาร์สหรัฐ	-	0.30	-	-

วงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินข้างต้นค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทและบริษัทย่อย และจำนองโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์

#### 41. การปรับกระทบหนี้สินที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงต่อหนี้สินที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินของกลุ่มบริษัทมีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม											
	เงินเบิกเกินบัญชีและเงิน กู้ยืมระยะสั้นจากสถาบัน การเงิน		เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก บุคคลและบริษัทที่ เกี่ยวข้อง		หุ้นกู้		หนี้สินตามสัญญาเช่า		เงินกู้ยืมระยะยาว		รวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
1 มกราคม - ปรับปรุงใหม่	183,971	176,762	106,287	339,759	3,451,957	3,474,582	12,554	21,000	1,159,772	1,190,344	4,914,541	5,202,447
รายการที่เกิดขึ้นจากกระแสเงินสด:												
การจ่ายเงิน	(282,584)	(269,774)	(154,499)	(389,775)	(1,622,400)	(2,067,900)	(22,349)	(13,704)	(276,982)	(265,387)	(2,358,814)	(3,006,540)
เงินสดรับ	855,797	276,983	149,818	156,303	1,031,780	2,050,000	-	-	793,145	235,445	2,830,540	2,718,731
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	-	-	-	-	(8,673)	(20,447)	-	-	-	-	(8,673)	(20,447)
รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด:												
รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	92,453	-	-	-	-	-
ซื้อยานพาหนะภายใต้สัญญาเช่าซื้อ	-	-	-	-	-	-	-	5,258	-	-	92,453	5,258
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	17,045	15,722	-	-	-	-	17,045	15,722
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(630)	-	(630)
31 ธันวาคม	757,184	183,971	101,606	106,287	2,869,709	3,451,957	82,658	12,554	1,675,935	1,159,772	5,487,092	4,914,541

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินเฉพาะของบริษัท

	เงินเบิกเกินบัญชีและเงิน กู้ยืมระยะสั้นจากสถาบัน การเงิน		เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก บุคคลและบริษัทที่ เกี่ยวข้อง		หุ้นกู้		หนี้สินตามสัญญาเช่า		เงินกู้ยืมระยะยาว		รวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
1 มกราคม	109,387	107,325	287,646	324,502	1,833,418	1,847,375	10,341	19,228	144,968	157,894	2,385,760	2,456,324
รายการที่เกิดขึ้นจากกระแสเงินสด:												
การจ่ายเงิน	(228,033)	(202,080)	(586,013)	(455,042)	(692,400)	(597,900)	(18,420)	(12,541)	(2,244)	(12,926)	(1,527,110)	(1,280,489)
เงินสตรับ	465,797	204,142	777,399	418,186	581,780	580,000	-	-	-	-	1,824,976	1,202,328
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	-	-	-	-	(3,329)	(5,566)	-	-	-	-	(3,329)	(5,566)
รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด:												
รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตาม สัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	340,575	-	-	-	340,575	-
ซื้อยานพาหนะภายใต้สัญญาเช่าซื้อ	-	-	-	-	-	-	-	3,654	-	-	-	3,654
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	7,588	9,509	-	-	-	-	7,588	9,509
31 ธันวาคม	347,151	109,387	479,032	287,646	1,727,057	1,833,418	332,496	10,341	142,724	144,968	3,028,460	2,385,760

#### 42. หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทแห่งหนึ่งจากการยกเลิกสัญญาบริหารจัดการโรงแรม โดยจำนวนเงินที่เรียกร้องยังไม่สามารถสรุปได้ เนื่องจากบริษัทย่อยได้เรียกร้องค่าเสียหายไปยังบริษัทดังกล่าวด้วย ปัจจุบันบริษัทย่อยอยู่ระหว่างรอการพิจารณาของคณะอนุญาโตตุลาการที่ประเทศสิงคโปร์ โดยบริษัทไม่ได้เปิดเผยข้อมูลตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2563) เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เนื่องจากบริษัทเชื่อว่าข้อมูลดังกล่าวจะทำให้เกิดผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อผลของคดีความ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยยังไม่บันทึกประมาณการค่าความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในงบการเงิน เนื่องจากบริษัทย่อยคาดว่าจะไม่มีผลเสียหายที่เกิดขึ้นจากเรื่องดังกล่าว

#### 43. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2564