

บริษัท พุกษา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน)
และบริษัทย่อย

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569
และ
รายงานการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ คณะกรรมการบริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ (ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล) ของบริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทานรหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน



ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าว ไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

(นางสาวสุจิตรา มะเสนา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8645

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

14 พฤษภาคม 2569

บริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 มีนาคม (ไม่ได้ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม	31 มีนาคม (ไม่ได้ตรวจสอบ) (พันบาท)	31 ธันวาคม
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		1,308,998	1,159,471	1,039,197	924,186
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น					
- บริษัทใหญ่	2	9	-	9	-
- บริษัทย่อย	2	-	-	572,146	564,232
- การร่วมค้า	2	212,478	196,252	212,478	196,252
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2	934,960	1,008,803	934,567	1,008,450
- บริษัทอื่น		40,634	-	40,634	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ	2				
- บริษัทใหญ่		4,532,110	4,672,632	4,532,110	4,672,632
- บริษัทย่อย		-	-	1,080,037	1,351,009
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - หมุนเวียน		32,323	36,745	17,187	11,389
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	3	36,076,893	37,383,055	30,981,427	32,180,633
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		16,290	16,290	16,290	16,290
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า		360,264	338,735	300,491	295,661
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2	93,454	136,548	85,558	128,994
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		43,608,413	44,948,531	39,812,131	41,349,728
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	3,202,498	3,202,498
เงินลงทุนในการร่วมค้า	4	139,054	144,783	165,849	171,579
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น		279,170	300,000	279,170	300,000
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - ไม่หมุนเวียน		21,614	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ - การร่วมค้า	2, 7	214,768	211,926	214,768	211,926
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5	3,783,337	3,747,853	3,720,510	3,699,903
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		33,928	35,955	33,742	35,754
สินทรัพย์สิทธิการไว้		103,893	124,289	87,111	106,353
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		400,597	420,181	400,597	420,181
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี		103,741	101,451	72,119	71,842
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2	100,347	96,840	71,016	71,723
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		5,180,449	5,183,278	8,247,380	8,291,759
รวมสินทรัพย์		48,788,862	50,131,809	48,059,511	49,641,487

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2569	2568	2569	2568
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
				(พันบาท)	
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		3,300,000	4,100,000	3,300,000	4,100,000
เจ้าหนี้การค้า					
- บริษัทย่อย	2	-	-	693,345	1,000,013
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2	115,973	197,439	99,821	178,352
- บริษัทอื่น		229,187	543,468	210,546	487,327
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	2				
- บริษัทใหญ่		103,216	129,732	99,815	123,716
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		-	6	-	6
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน		-	333,539	-	333,539
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2	29,182	33,225	24,505	28,579
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	2				
- บริษัทใหญ่		345,518	312,550	-	-
- บริษัทย่อย		-	-	2,531,640	2,314,013
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน		290,007	149,047	4,002	19,775
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		51,287	33,693	36,186	17,876
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		3,338,032	3,560,452	2,612,112	2,816,129
รวมหนี้สินหมุนเวียน		7,802,402	9,393,151	9,611,972	11,419,325
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	7	207,780	189,000	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2	75,495	94,558	62,882	80,767
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - ไม่หมุนเวียน		90,199	81,140	90,199	81,140
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน		213,323	151,985	209,501	148,290
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	9	98,150	98,029	97,235	98,014
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		693,195	683,719	588,355	579,079
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,378,142	1,298,431	1,048,172	987,290
รวมหนี้สิน		9,180,544	10,691,582	10,660,144	12,406,615

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท พญา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)	2569	2568	2569	2568
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
			(พันบาท)	
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
(หุ้นสามัญจำนวน 2,233 ล้านหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)	2,232,682	2,232,682	2,232,682	2,232,682
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
(หุ้นสามัญจำนวน 2,233 ล้านหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)	2,232,682	2,232,682	2,232,682	2,232,682
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,828,229	1,828,229	1,828,229	1,828,229
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
ทุนสำรองตามกฎหมาย	228,530	228,530	228,530	228,530
ยังไม่ได้จัดสรร	35,481,000	35,311,376	33,109,926	32,945,431
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(162,622)	(161,089)	-	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	39,607,819	39,439,728	37,399,367	37,234,872
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	499	499	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	39,608,318	39,440,227	37,399,367	37,234,872
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	48,788,862	50,131,809	48,059,511	49,641,487

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท พญา เรียวสเตจ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่		
	2569	2568	2569	2568	
	31 มีนาคม		31 มีนาคม		
	(พันบาท)				
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		2,666,661	2,921,368	2,381,382	2,389,291
รายได้อื่น	2	110,948	106,778	112,096	111,332
รวมรายได้		2,777,609	3,028,146	2,493,478	2,500,623
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		1,944,196	2,132,038	1,718,966	1,786,874
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		196,431	243,194	172,063	194,392
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2	391,966	438,859	362,988	394,408
รวมค่าใช้จ่าย		2,532,593	2,814,091	2,254,017	2,375,674
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		245,016	214,055	239,461	124,949
ต้นทุนทางการเงิน	2	21,472	10,251	22,969	13,604
ส่วนแบ่ง (ขาดทุน) กำไรของการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย		(5,730)	2,232	(5,730)	2,232
กำไรก่อนภาษีเงินได้	6	217,814	206,036	210,762	113,577
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		48,190	48,462	46,267	26,501
กำไรสำหรับงวด		169,624	157,574	164,495	87,076

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท พุกกษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	
	31 มีนาคม		31 มีนาคม	
	2569	2568	2569	2568
	(พันบาท)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากการแปลงค่างบการเงิน	(1,533)	(831)	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากภาษี	(1,533)	(831)	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	168,091	156,743	164,495	87,076
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	169,624	157,574	164,495	87,076
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	169,624	157,574	164,495	87,076
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	168,091	156,743	164,495	87,076
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	168,091	156,743	164,495	87,076
กำไรต่อหุ้น (บาท)				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.08	0.07	0.07	0.04

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท พญา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม							
	กำไรสะสม				องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น		ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	ทุนสำรองตาม กฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร	สำรอง การแปลงค่า งบการเงิน	รวมส่วน ของบริษัทใหญ่		
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	2,232,682	1,828,229	228,530	35,909,003	(123,949)	40,074,495	1,479	40,075,974
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย								
การสูญเสียส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมซึ่งอำนาจควบคุมเปลี่ยนแปลง	-	-	-	6,794	-	6,794	(980)	5,814
รวมการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	-	-	-	6,794	-	6,794	(980)	5,814
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	6,794	-	6,794	(980)	5,814
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด								
กำไร	-	-	-	157,574	-	157,574	-	157,574
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	(831)	(831)	-	(831)
รวมกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับงวด	-	-	-	157,574	(831)	156,743	-	156,743
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	2,232,682	1,828,229	228,530	36,073,371	(124,780)	40,238,032	499	40,238,531

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท พญา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม							ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	ทุนสำรองตาม กฎหมาย	กำไรสะสม	องค์ประกอบอื่น		รวมส่วน ของบริษัทใหญ่		
					ยังไม่ได้ จัดสรร	การแปลงค่า งบการเงิน			
					สำรอง				
					(พันบาท)				
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	2,232,682	1,828,229	228,530	35,311,376	(161,089)	39,439,728	499	39,440,227	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด									
กำไร	-	-	-	169,624	-	169,624	-	169,624	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	(1,533)	(1,533)	-	(1,533)	
รวมกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับงวด	-	-	-	169,624	(1,533)	168,091	-	168,091	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	2,232,682	1,828,229	228,530	35,481,000	(162,622)	39,607,819	499	39,608,318	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ		รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
			ทุนสำรองตาม กฎหมาย (พันบาท)	กำไรสะสม	
			ทุนสำรองตาม กฎหมาย (พันบาท)	ยังไม่ได้ จัดสรร	
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	2,232,682	1,828,229	228,530	33,082,863	37,372,304
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด					
กำไร	-	-	-	87,076	87,076
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด	-	-	-	87,076	87,076
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	2,232,682	1,828,229	228,530	33,169,939	37,459,380

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท พุกกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ		รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
			ทุนสำรองตาม กฎหมาย (พันบาท)	กำไรสะสม	
			ทุนสำรองตาม กฎหมาย (พันบาท)	ยังไม่ได้ จัดสรร	
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	2,232,682	1,828,229	228,530	32,945,431	37,234,872
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด					
กำไร	-	-	-	164,495	164,495
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด	-	-	-	164,495	164,495
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	2,232,682	1,828,229	228,530	33,109,926	37,399,367

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท พุกกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	
	31 มีนาคม		31 มีนาคม	
	2569	2568	2569	2568
	(พันบาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับงวด	169,624	157,574	164,495	87,076
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	48,190	48,462	46,267	26,501
ต้นทุนทางการเงิน	21,472	10,251	22,969	13,604
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	38,165	40,694	36,923	39,449
กลับรายการจากการด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1,152)	(1,345)	(1,152)	(1,345)
ดอกเบี้ยรับ	(15,115)	(4,058)	(25,237)	(14,372)
ค่าเผื่อ (กลับรายการ) ผลขาดทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 3	5,299	(6,031)	3,560	(5,918)
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(74)	(61)	(70)	(65)
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	55	-	55
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12,069	(263)	3,047	-
ขาดทุนจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย	-	-	-	6
กำไรจากการยกเลิกสัญญาของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(2,757)	(47)	(2,757)	(47)
ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) ของการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย 4	5,730	(2,232)	5,730	(2,232)
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	331	10,913	(604)	10,913
	281,782	253,912	253,171	153,625
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
- บริษัทใหญ่	(9)	960	(9)	(20)
- บริษัทย่อย	-	-	(7,914)	(25,985)
- การร่วมค้า	(16,226)	-	(16,226)	-
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	129,364	(924,142)	129,379	(924,142)
- บริษัทอื่น	(40,634)	-	(40,634)	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(17,192)	(748)	(5,798)	(1,259)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	1,255,010	(157,793)	1,168,756	(871,025)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	141,167	-	121,167
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	(21,529)	20,280	(4,830)	18,965
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	43,094	(22,307)	43,436	(12,555)
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น	20,830	-	20,830	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(3,507)	2,578	707	2,668

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	
	31 มีนาคม		31 มีนาคม	
	2569	2568	2569	2568
	(พันบาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ต่อ)				
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน (ต่อ)				
เจ้าหน้าที่การค้า				
- บริษัทย่อย	-	-	(306,668)	237
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(81,466)	6,613	(78,531)	10,770
- บริษัทอื่น	(314,281)	246,179	(276,781)	208,933
เจ้าหน้าที่หมุนเวียนอื่น				
- บริษัทใหญ่	(26,516)	(23,538)	(23,901)	(26,121)
- บริษัทย่อย	-	-	-	(510)
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(6)	-	(6)	-
เจ้าหน้าที่ค่าซื้อที่ดิน	(333,539)	55,258	(333,539)	55,258
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	150,019	(36,503)	(6,714)	3,809
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(222,055)	(213,366)	(203,666)	(202,941)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	9,476	-	9,276	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	5,817	1,074	5,715	995
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	818,432	(650,376)	326,053	(1,488,131)
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(32,502)	(25,640)	(28,234)	(19,891)
จ่ายประมาณการความเสียหายจากคดีความ	(210)	(364)	(175)	(364)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	785,720	(676,380)	297,644	(1,508,386)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากการขายบริษัทย่อย	-	-	-	720,000
เงินสดรับจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย	-	-	-	504
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(167)	(20)	(167)	(20)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	217	72	213	72
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(38)	(986)	(38)	(986)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	183,500	-	115,324
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทใหญ่	2	(4,352,153)	(4,352,153)	(3,560,362)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	2	-	(22)	(4,501)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	-	(979)	-	(979)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทใหญ่	2	4,482,951	4,482,951	2,139,290
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	2	-	252,478	5,535
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า	-	210,000	-	210,000
ดอกเบี้ยรับ	21,997	27,994	50,635	27,994
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	152,807	(1,001,491)	433,897	(348,129)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท พุกกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่		
	31 มีนาคม		31 มีนาคม		
	2569	2568	2569	2568	
	(พันบาท)				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	2	30,000	5,229	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	2	-	-	443,500	530,786
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	2	-	-	(216,284)	(357,847)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ		(800,000)	1,900,000	(800,000)	1,900,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		18,780	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(8,735)	(8,937)	(7,471)	(7,673)
ต้นทุนทางการเงินจ่าย		(27,129)	(27,591)	(36,275)	(34,512)
กระแสเงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		(787,084)	1,868,701	(616,530)	2,030,754
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ					
ก่อนผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน		151,443	190,830	115,011	174,239
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนที่มีต่อเงินสด					
และรายการเทียบเท่าเงินสด		(1,916)	(1,039)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		149,527	189,791	115,011	174,239
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		1,159,471	530,598	924,186	344,713
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม		1,308,998	720,389	1,039,197	518,952
รายการที่ไม่ใช่เงินสด					
เจ้าหนี้ค่าอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนลดลงสุทธิ		-	(1,005)	-	(1,005)
รับโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจาก					
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย - สุทธิ		(31,958)	-	(30,965)	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท พุกษา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	สารบัญ
1	เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล
2	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
3	อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย
4	เงินลงทุนในการร่วมค้า
5	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
6	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
7	เครื่องมือทางการเงิน
8	ภาวะผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
9	หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
10	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2569

1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปีและจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยงบการเงินระหว่างกาลนี้เน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้นำเสนอไปแล้วในงบการเงินประจำปี ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีวิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการที่อาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทมีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญในระหว่างงวดดังต่อไปนี้

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	2569	2568	2569	2568
	(ล้านบาท)			
บริษัทใหญ่				
ค่าบริหารจัดการ	96	119	96	119
ดอกเบี้ยรับ	12	3	12	3
ดอกเบี้ยจ่าย	4	-	-	-

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	2569	2568	2569	2568
	(ล้านบาท)			
บริษัทย่อย				
รายได้จากการขายที่ดิน	-	-	4	-
ดอกเบี้ยรับ	-	-	10	10
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	3	4
การร่วมค้า				
ดอกเบี้ยรับ	3	-	3	-
รายได้ค่าบริการ	16	5	16	5
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ดอกเบี้ยรับ	-	1	-	1
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	31	31	30	31
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	8	8	7	7
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน				
(รวมค่าตอบแทนกรรมการ)				
	9	10	9	10
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน				
	1	1	1	1
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	10	11	10	11
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่				
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
	(ล้านบาท)			
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	572	564
การร่วมค้า	212	196	212	196
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	935	1,009	935	1,009
รวม	1,147	1,205	1,719	1,769

บริษัท พุกกา เรือเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	อัตราดอกเบี้ย			งบการเงินรวม		ณ วันที่ 31 มีนาคม
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 มีนาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(ล้านบาท)	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	2568	2569	2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	2569
	(ร้อยละต่อปี)			(ล้านบาท)		
บริษัทใหญ่						
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	0.8	0.7 และ 1.7	4,651	4,352	(4,483)	4,520
- ดอกเบี้ยค้างรับ			22			12
รวม			4,673			4,532
	อัตราดอกเบี้ย			งบการเงินเฉพาะกิจการ		ณ วันที่ 31 มีนาคม
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 มีนาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(ล้านบาท)	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	2568	2569	2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	2569
	(ร้อยละต่อปี)			(ล้านบาท)		
บริษัทใหญ่						
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	0.8	0.7 และ 1.7	4,651	4,352	(4,483)	4,520
- ดอกเบี้ยค้างรับ			22			12
รวม			4,673			4,532
บริษัทย่อย						
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	4.2	4.2	954	-	(253)	701
- ดอกเบี้ยค้างรับ			397			379
รวม			1,351			1,080

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	อัตราดอกเบี้ย			งบการเงินรวม		ณ วันที่ 31 มีนาคม
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่			
	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม			
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	2568	2569	2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	2569
	(ร้อยละต่อปี)			(ล้านบาท)		
การร่วมค้า						
- เงินให้กู้ยืมระยะยาว	5.7	5.7	204	-	-	204
- ดอกเบี้ยค้างรับ			8			11
รวม			212			215

	อัตราดอกเบี้ย			งบการเงินเฉพาะกิจการ		ณ วันที่ 31 มีนาคม
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่			
	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม			
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	2568	2569	2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	2569
	(ร้อยละต่อปี)			(ล้านบาท)		
การร่วมค้า						
- เงินให้กู้ยืมระยะยาว	5.7	5.7	204	-	-	204
- ดอกเบี้ยค้างรับ			8			11
รวม			212			215

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
	(ล้านบาท)			

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ

(แสดงภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น)

บริษัทร่วม	303	290	259	247
------------	------------	------------	------------	------------

เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

(แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	9	9	7	7
----------------------------	----------	----------	----------	----------

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	อัตราดอกเบี้ย			งบการเงินเฉพาะกิจการ		ณ วันที่ 31 มีนาคม
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 มีนาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 มีนาคม		
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2568	2569	2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	2569
	(ร้อยละต่อปี)			(ล้านบาท)		
บริษัทย่อย						
- เงินกู้ยืมระยะสั้น	0.6	0.5	2,301	444	(216)	2,529
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย			13			3
รวม			2,314			2,532

สัญญาสำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- (ก) บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน (รวมค่าบริการที่เกี่ยวข้อง) กับกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน ระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2563 โดยผู้ให้เช่าส่งมอบสถานที่เช่าให้กับกลุ่มบริษัทตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2560 และต่อสัญญาถึงเดือนตุลาคม 2569 โดยยกเลิกพื้นที่เช่าบางส่วน
- (ข) บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่กับกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2571
- (ค) บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดการระจำยอมในที่ดินบางส่วนซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท และ 2,119 ล้านบาท ตามลำดับ (31 ธันวาคม 2568: 15 ล้านบาท และ 2,120 ล้านบาท ตามลำดับ) ให้แก่โครงการของกลุ่มบริษัทเพื่อกำหนดการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีกำหนดเวลา
- (ง) บริษัทมีสัญญาให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อยและการร่วมค้ำวงเงินรวม 3,100 ล้านบาท และ 1,300 ล้านบาท ตามลำดับ และมีสัญญากู้ยืมเงินจากบริษัทย่อยวงเงินรวม 3,681 ล้านบาท โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามที่ตกลงร่วมกันและสามารถเรียกชำระเงินคืนได้ทันที
- (จ) บริษัทมีสัญญาให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทใหญ่วงเงินรวม 4,520 ล้านบาท โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามที่ตกลงร่วมกันและสามารถเรียกชำระเงินคืนได้ทันที

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

- (ฉ) ในเดือนพฤษภาคม 2566 บริษัท (ผู้ให้เช่า) ได้ทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินกับกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (ผู้เช่า) เป็นระยะเวลา 10 ปี สิ้นสุดวันที่ 25 พฤษภาคม 2576 ทั้งนี้ผู้สัญญาสามารถต่ออายุสัญญาไปได้อีก 2 คราว คราวละ 5 ปี ตามเงื่อนไขของสัญญา ผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายไตรมาสตลอดอายุสัญญา

3 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
	(ล้านบาท)			
วัสดุก่อสร้าง	2	2	2	2
บ้านตัวอย่าง	578	618	494	529
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา				
- ที่ดิน	12,621	13,036	10,162	10,558
- ค่าปรับปรุงที่ดิน	1,066	1,093	797	826
- ค่าก่อสร้าง	2,712	3,786	2,207	3,350
- ค่าสาธารณูปโภค	2,338	2,325	1,773	1,766
- ค่าโสหุ้ยการก่อสร้าง	1,334	1,417	1,133	1,217
- ค่าดอกเบี้ย	238	256	347	375
	20,309	21,913	16,419	18,092
ที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขาย	6,407	5,567	5,866	4,873
ที่ดินรอการพัฒนา	8,797	9,294	8,212	8,693
รวม	36,093	37,394	30,993	32,189
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนของ				
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(16)	(11)	(12)	(8)
สุทธิ	36,077	37,383	30,981	32,181

การคำนวณ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินระหว่างการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิทางบัญชีจำนวน 503 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 503 ล้านบาท) ในงบการเงินรวม ไปวางเป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

บริษัท พุกกา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

4 เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวที่มีสาระสำคัญ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569	งบการเงิน เฉพาะกิจการ (ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
การร่วมค้าทางตรง		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	145	172
ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	(6)	(6)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	<u>139</u>	<u>166</u>

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม		
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง (ล้านบาท)	รวม
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	3,718	1,028	4,746
รับ โอนจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	76	13	89
จำหน่าย	(251)	(37)	(288)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 1 มกราคม 2569	3,543	1,004	4,547
รับ โอนจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	32	23	55
จำหน่าย	(1)	(12)	(13)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	3,574	1,015	4,589
ค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	170	655	825
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4	28	32
จำหน่าย	(58)	-	(58)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 1 มกราคม 2569	116	683	799
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	1	7	8
จำหน่าย	-	(1)	(1)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	117	689	806
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	3,427	321	3,748
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	3,457	326	3,783

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง (ล้านบาท)	รวม
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	3,579	995	4,574
รับ โอนจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	68	-	68
จำหน่าย	(173)	(7)	(180)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 1 มกราคม 2569	3,474	988	4,462
รับ โอนจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	31	-	31
จำหน่าย	(1)	(3)	(4)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	3,504	985	4,489
ค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	125	654	779
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4	27	31
จำหน่าย	(48)	-	(48)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 1 มกราคม 2569	81	681	762
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	1	6	7
จำหน่าย	-	(1)	(1)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	82	686	768
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	3,393	307	3,700
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	3,422	299	3,721

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ (ล้านบาท)
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
รายได้ค่าเช่า	36	33

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 3,835 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 3,782 ล้านบาท) ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยพิจารณาราคาตามเกณฑ์ราคาตลาดของสินทรัพย์โดยมีข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาเสนอขายของสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับสินทรัพย์ที่ประเมินมูลค่าในบริเวณใกล้เคียงกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 อย่างไรก็ตาม มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หากวัดมูลค่าโดยใช้วิธีราคาทุนจะมีจำนวน 3,144 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 3,112 ล้านบาท)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยที่ดินที่ถือครองไว้โดยยังมีได้ระบุนวัตกรรมประสงคของการใช้ในอนาคต และที่ดินและอาคารเพื่อให้เช่า

6 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

สำหรับส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทมีดังนี้

- ส่วนงานที่ 1 สายงานกลุ่มทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว
- ส่วนงานที่ 2 สายงานกลุ่มอาคารชุด

ผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ใน การวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน และสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้การกำหนดราคาระหว่างส่วนงานเป็นไปตามการซื้อขายตามปกติธุรกิจ

บริษัท พุกกา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		งบการเงินรวม รวมส่วนงานที่ รายงาน		ส่วนงานอื่น		รวม	
	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568
						(ล้านบาท)				
ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,909	2,320	757	601	2,666	2,921	-	-	2,666	2,921
รายได้อื่น	23	7	26	59	49	66	-	1	49	67
รวมรายได้	1,932	2,327	783	660	2,715	2,987	-	1	2,715	2,988
กำไร (ขาดทุน) ตามส่วนงาน										
ก่อนภาษีเงินได้	70	191	111	(18)	181	173	(7)	(6)	174	167
สินทรัพย์ส่วนงาน										
ณ วันที่ 31 มีนาคม / 31 ธันวาคม	22,911	23,913	15,431	15,963	38,342	39,876	615	623	38,957	40,499
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้										
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	1,932	2,327	783	660	2,715	2,987	-	1	2,715	2,988

บริษัท พุกกา เรือเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

การกระทบบยอดกำไรหรือขาดทุนของส่วนงานที่รายงาน
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

	งบการเงินรวม	
	2569	2568
	(ล้านบาท)	
กำไรหรือขาดทุน		
ส่วนงานที่รายงาน	181	173
ส่วนงานอื่น	(7)	(6)
	<u>174</u>	<u>167</u>
จำนวนที่ไม่ได้เป็นส่วน		
- รายได้และกำไรดำเนินงานอื่น	44	37
- ส่วนแบ่งกำไรในเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	2
กำไรก่อนภาษีเงินได้	<u>218</u>	<u>206</u>

การกระทบบยอดสินทรัพย์ของส่วนงานที่รายงาน

	งบการเงินรวม	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568
	(ล้านบาท)	
สินทรัพย์		
ส่วนงานที่รายงาน	38,342	39,876
ส่วนงานอื่น	615	623
	<u>38,957</u>	<u>40,499</u>
จำนวนที่ไม่ได้เป็นส่วน	9,832	9,633
สินทรัพย์รวม	<u>48,789</u>	<u>50,132</u>

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

7 เครื่องมือทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงผลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	งบการเงินรวม มูลค่ายุติธรรม ระดับ 3 (ล้านบาท)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	
สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ	229
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	216
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ	233
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	198

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

งบการเงินเฉพาะกิจการ
 มูลค่ายุติธรรม
 ระดับ 3
 (ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

เงินให้กู้ยืมระยะยาวและคอกเบี้ยค้างรับ 229

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

เงินให้กู้ยืมระยะยาวและคอกเบี้ยค้างรับ 233

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ข้างต้น มีมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและข้อสมมติในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ดังนี้

- มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมวัดมูลค่าด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

8 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569		
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน		
สัญญาเกี่ยวกับการซื้อที่ดิน	1,090	1,090
สัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาและก่อสร้าง โครงการ	924	783
รวม	2,014	1,873
สัญญาอื่น ๆ		
สัญญาว่าจ้างงานบริการและค่าที่ปรึกษา	2	2
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะสั้น	2	2
รวม	4	4

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

อื่น ๆ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

- (ก) บริษัทและกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันต่อสถาบันการเงินจากการที่สถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งออกหนังสือค้ำประกันให้แก่บริษัทและกลุ่มบริษัทเป็นจำนวนเงินรวม 4,977 ล้านบาท และ 6,166 ล้านบาท ตามลำดับ
- (ข) บริษัทมีภาระผูกพันต่อสถาบันการเงินเกี่ยวกับการค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวม 3,000 ล้านบาท วงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวนรวม 85 ล้านบาท วงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยสถาบันการเงินจำนวน 7,784 ล้านบาท วงเงินตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 6,100 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่ออื่นจำนวน 240 ล้านบาท ของบริษัทย่อย

9 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องในคดีต่าง ๆ จากการผิดสัญญา การเรียกร้องค่าเสียหายและอื่น ๆ ขณะนี้คืออยู่ในระหว่างการไต่สวนของศาล อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้บันทึกสำรองค่าเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าวตามความเห็นของฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มบริษัทรวมจำนวน 98 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 98 ล้านบาท) ไว้ในงบฐานะการเงินรวม

10 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2569 ที่ประชุมบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2568 ในอัตราหุ้นละ 0.77 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,719 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2568 ในอัตราหุ้นละ 0.21 บาท ทำให้คงเหลือเงินปันผลจ่ายในอัตราหุ้นละ 0.56 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,250 ล้านบาท โดยจะจ่ายในเดือนพฤษภาคม 2569