

ANNUAL REPORT 2025

รายงานประจำปี 2568

บริษัท พวกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)



● Well Home



● Well Care



● Well Community



LIFETIME
WELL-LIVING

อยู่ดี...ทั้งชีวิต

สารบัญ

1. สารจากประธานกรรมการ	1
2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ	4
3. รางวัลแห่งความภาคภูมิใจ	11
4. การประกอบธุรกิจ	12
4.1. โครงสร้างและการดำเนินงาน	12
4.2. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	30
4.3. โครงสร้างการลงทุน	37
4.4. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	38
4.5. นโยบายการจ่ายเงินปันผล	39
5. การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	40
5.1. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ คณะกรรมการบริษัท และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ	40
5.2. ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ	53
6. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน	54
6.1. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	54
6.2. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน	69
6.3. ข้อมูลผู้สอบบัญชีและค่าสอบบัญชี	145
7. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	147

1. สารจากประธานกรรมการ

ด้วยความเชื่อมั่นตลอด 40 ปีที่ผ่านมาของพุกกษา เรียลเอสเตท ด้วยการส่งมอบที่อยู่อาศัยมาแล้วกว่า 270,000 ยูนิตทั่วประเทศ พุกกษายังคงรักษาเจตนารมณ์ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อสนับสนุนให้คนไทยมีบ้านหลังแรก โดยมุ่งเน้นการออกแบบที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและระดับราคาที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของคนทุกกลุ่ม ในปีนี้ เรามุ่งมั่นยกระดับคุณภาพชีวิตของคนไทยไปอีกขั้น ด้วยการเสริมสร้างและยกระดับภาพลักษณ์องค์กรผ่านการรับฟังความคิดเห็นและความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ด้วยแนวคิด “Lifetime Well-Living อยู่ดี...ทั้งชีวิต” มุ่งสร้างมาตรฐานการอยู่อาศัยรูปแบบใหม่ในทุกมิติ ตั้งแต่คุณภาพงานก่อสร้าง การคัดเลือกวัสดุและการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีต่อสุขภาพกายและใจ การออกแบบฟังก์ชันที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตในทุกช่วงวัย การบริการดูแลสุขภาพครบทุกมิติ ด้วยหมอบริการครบครันพร้อมกิจกรรมในด้าน Lifestyle Wellness ไปจนถึงการสร้างชุมชนและสังคมโดยรอบให้แข็งแรงและยั่งยืน ทำให้พุกกษาปิดยอดขายในปี 2568 รวมเท่ากับ 11,089 ล้านบาท และรายได้รวม 12,043 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี ตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยยังคงเผชิญแรงกดดันจากกำลังซื้อภาคประชาชนที่ชะลอตัว ภาระหนี้สินครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และยังมีเผชิญภาวะชะงักงันอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางถึงล่างที่ได้รับผลกระทบจากค่าครองชีพสูงและการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ที่เข้มงวดขึ้น ส่งผลให้อัตราปฏิเสธสินเชื่อสูงถึงร้อยละ 40 โดยเฉพาะกลุ่มบ้านราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทที่มีอัตราปฏิเสธสินเชื่อสูงที่สุด ด้วยเหตุนี้ ราคาจึงกลายเป็นปัจจัยแรกที่ลูกค้าพิจารณา ทำให้เกิดการแข่งขันด้านราคาสูงขึ้นมากต่อเนื่องมาตั้งแต่ไตรมาส 4 ของปี 2567 และการเช่าที่อยู่อาศัยแทนการเป็นเจ้าของได้รับความนิยมมากขึ้นในช่วงที่เศรษฐกิจยังมีความผันผวนสูง ทั้งนี้ มาตรการจากภาครัฐสำหรับการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับบ้านราคาไม่เกิน 7 ล้านบาทและการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV สามารถช่วยกระตุ้นตลาดเพียงบางกลุ่มเท่านั้น และคาดหวังว่าการปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงต่อเนื่องตลอดทั้งปี รวมถึงยังมีแนวโน้มจะลดลงเพิ่มในต้นปี 2569 จะเป็นปัจจัยบวกต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยในปี 2568 มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลหดตัวร้อยละ 18 และทั้งประเทศหดตัวร้อยละ 12 ส่งผลให้มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมรวมสูงขึ้นโดยเฉพาะบ้านเดี่ยวจากที่มีการเปิดโครงการใหม่สูงตลอด 2 ปีที่ผ่านมา ท่ามกลางการแข่งขันด้านราคาที่ยืดหยุ่นจากอุปสงค์ที่หายไป

ในปี 2568 บริษัทฯ เปิดโครงการทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยวบ้านแฝด และคอนโดมิเนียม ทั้งสิ้น 14 โครงการ มูลค่ารวม 13,300 ล้านบาท มุ่งดำเนินกลยุทธ์การสร้างรายได้ท่ามกลางสถานการณ์ตลาดที่มีการแข่งขันรุนแรง ดังนี้

- 1) ขยายกลุ่มเป้าหมายไปยังลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน โดยร้อยละ 45 ของโครงการที่เปิดใหม่เป็นโครงการในระดับราคาสูงกว่า 7 ล้านบาท เพื่อเพิ่มศักยภาพในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง ให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการในทำเลศักยภาพทั้งในเขตเมืองและพื้นที่ที่มีการคมนาคมสะดวก ควบคู่กับการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยให้มีความหลากหลายและเหมาะสมกับแต่ละทำเล สะท้อนการปรับโครงสร้างพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับภาวะชะงักงันของตลาด

- 2) ปรับกลยุทธ์การบริหารโครงการเดิมที่มีอยู่ในมือกว่า 40,000 ล้านบาท เน้นการบริหารต้นทุนและเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน พร้อมสนับสนุนลูกค้าที่มีข้อจำกัดด้านสินเชื่อผ่านความร่วมมือกับสถาบันการเงิน รวมถึงการพัฒนาแบบการเช่าเพื่อใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ ผ่านความร่วมมือกับธนาคารพาณิชย์และโครงการ Pruksa Pass ช่วยเหลือลูกค้าให้เช่าอยู่เพื่อเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อต่อไป
- 3) เดินหน้าเปิดโครงการใหม่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพบนที่ดินใหม่และนำที่ดินที่มีกลับมาพัฒนา ภายใต้แนวคิดการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน โดยกำหนดสัดส่วนประเภทที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับโครงสร้างความต้องการของตลาด ควบคู่กับการยกระดับคุณภาพแบรนด์ การบริการ และการขยายช่องทางการขายในระยะยาว

ด้านการสร้างความยั่งยืน พุกษาให้ความสำคัญกับการยกระดับการดำเนินธุรกิจควบคู่กับ ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมนั้น สำหรับด้านสิ่งแวดล้อม พุกษาใช้ฟริคาสท์คาร์บอนต่ำในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบ ซึ่งนอกจากความแข็งแรง ทนไฟ และทนต่อแรงแผ่นดินไหวได้ถึง 8.5 ริกเตอร์แล้วนั้น ผลผลิตภัณฑ์ฟริคาสท์ของกลุ่มพุกษา ยังเป็นรายแรกและรายเดียวในอุตสาหกรรมที่ได้รับฉลากลดโลกร้อน (Carbon Footprint Reduction: CFR) การใช้วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ ที่ได้รับฉลากลดโลกร้อนของผลิตภัณฑ์ (Carbon Footprint of Product) และมีเป้าหมายที่จะพัฒนากระบวนการสำหรับการขอ CFR ให้ครอบคลุมทุกผลิตภัณฑ์ภายในปี 2570 นอกจากนี้ เรายังสร้างสมดุลระหว่างนวัตกรรมและธรรมชาติด้วยการเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพ ลดการใช้พลังงาน ซึ่งเป็นการดูแลทั้งผู้อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมไปพร้อมกัน ได้แก่ วัสดุหลังคาคุณภาพสูง สุขภัณฑ์อัจฉริยะตอบโจทย์การใช้งานจริง ประตูหน้าต่างอะลูมิเนียมป้องกันความร้อนจากภายนอก และระบบระบายอากาศอัจฉริยะทั้ง Energy Recovery Ventilator และ Active Airflow™ ช่วยจัดการกับมลภาวะและรับมือกับสภาพอากาศที่เปลี่ยนแปลง ทำให้บ้านเป็นพื้นที่ที่มีอากาศสะอาดบริสุทธิ์ตลอดเวลา

ในด้านสังคม พุกษามุ่งส่งเสริมกิจกรรมของลูกบ้านภายในโครงการแต่ละแห่ง ทั้งงาน Well-Living Market Fest ซึ่งพุกษาตั้งใจส่งมอบให้แก่ลูกบ้าน โดยมีเป้าหมายให้ทุกคนรอบครัวได้สัมผัสคุณภาพชีวิตที่ดีอย่างเป็นรูปธรรม ผ่านการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ดีต่อสุขภาพกายและใจ การส่งเสริมการดูแลสุขภาพแบบองค์รวม และการสร้างสภาพแวดล้อมชุมชนที่น่าอยู่และเหมาะสมกับคนทุกช่วงวัย เสริมด้วยการจัดคลินิกฟุตบอล การสอนการออกกำลังกาย การชูลูกคูลอง การเก็บและคัดแยกขยะรอบโครงการ และขยายต่อเป็นวงกว้างไปสู่สังคม ได้แก่ โครงการ “ที่เหลือน้องขอ ส่งต่อความสุข” ร่วมกับมูลนิธิกระจกเงา เพื่อรับบริจาคของใช้มือสองจากลูกบ้านเพื่อส่งต่อให้ผู้ที่ขาดแคลน และสร้างสังคมแห่งการแบ่งปัน โครงการ “Plant to Plate” สนับสนุนผลผลิตทางการเกษตรและส่งเสริมอาชีพให้แก่ผู้พิการ รวมถึงสร้างวิถีชีวิตการกินดีและสุขภาพดีของลูกบ้าน โครงการ “Pruksa Care for All” บริจาคสิ่งของเพื่อช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาสและผู้ประสบภัยในพื้นที่ต่าง ๆ และโครงการ “บ้านใส่ใจเพื่อคนพิการ By PRUKSA” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 7 ได้ส่งมอบบ้านให้คนพิการไปแล้ว 58 หลังตลอดโครงการ โดยนำความเชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย ปรับบ้านที่ทรุดโทรมให้กลายเป็นบ้านที่ปลอดภัย มั่นคง และยังเป็นพื้นที่สร้างอาชีพได้จริงสำหรับคนพิการที่ต้องการโอกาสใหม่ในการใช้ชีวิต

เพื่อต่อยอดบทบาทผู้นำสังหาฯ และผู้นำทาวนโฮมอันดับ 1 ด้วยรางวัล Top Brand Leader ในฐานะแบรนด์ที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยครอบคลุมทุกระดับรายได้ และรางวัล Top 3 Wellness Residence Leader สะท้อนความแข็งแกร่งทั้งด้านคุณภาพ การออกแบบ และการยกระดับการอยู่อาศัยเพื่อสุขภาพอย่างเป็นรูปธรรม พุกษายังคงยึดมั่นการเป็น

ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อส่งมอบคุณภาพชีวิตที่ดีให้เหมาะสมกับการเป็นทั้ง “บ้านหลังแรก” และ “บ้านหลังต่อ ๆ ไป” เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของคนในทุกช่วงวัย ท่ามกลางสถานการณ์ในปี 2569 ซึ่งคาดว่าจะเป็นที่ฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป โดยภาคอสังหาริมทรัพย์ยังเผชิญแรงกดดันจากระดับหนี้สินครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมสูง และกำลังซื้อที่ชะลอตัวลงตามเศรษฐกิจโดยรวม แต่คาดว่าจะยังได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการภาครัฐ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และความต้องการเฉพาะกลุ่ม อาทิ ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุและโครงการมิกซ์ยูสต่าง ๆ ซึ่งเราหวังเป็นอย่างยิ่งว่า การปรับตัวอย่างต่อเนื่องของกลุ่มพุกษาผ่านการปรับโครงสร้างพอร์ตโฟลิโอให้เหมาะสมกับความต้องการของตลาด การบริหารต้นทุนและมุ่งสร้างความแข็งแกร่งจากภายใน รวมถึงการรักษาสภาพคล่องเพื่อรอเวลาลงทุนที่เหมาะสม จะทำให้พุกษายังคงเป็น “บ้าน” ของทุกคน และเติบโตต่อไปอย่างยั่งยืน



นายธีระ ทองวิไล
ประธานกรรมการบริษัท

2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “พุกษา”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2563 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม โดยพัฒนาโครงการทั้งในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล และในจังหวัดที่มีศักยภาพ แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2548 และเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลท.”) เป็นครั้งแรกในวันที่ 6 ธันวาคม 2548 ภายใต้สัญลักษณ์ “PS” ต่อมาเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ได้เพิกถอนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน ตลท. จากการทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญ โดยแลกเปลี่ยนกับหุ้นสามัญระหว่าง บริษัท พุกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“พุกษา โฮลดิ้ง”) มีผลทำให้บริษัทฯ เป็นบริษัทย่อยของพุกษา โฮลดิ้ง และถือเป็นการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน

บริษัทฯ เป็นผู้ประกอบการรายแรกในประเทศไทยที่นำเทคโนโลยีทันสมัยจากต่างประเทศมาใช้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย และบริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง ทำให้สามารถควบคุมคุณภาพของงานให้ได้มาตรฐาน ควบคุมระยะเวลาการก่อสร้างได้ตามแผนงาน และบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา มุ่งพัฒนาเทคโนโลยีและนวัตกรรมการก่อสร้างมาอย่างต่อเนื่อง มุ่งมั่นพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อให้คนไทยมีบ้านหลังแรก ซึ่งเป็นบ้านที่ทุกคนทุกระดับกำลังซื้อเข้าถึงได้และมีคุณภาพดี ภายหลังการดำเนินงานภายใต้กลุ่มพุกษา โฮลดิ้ง บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างเต็มที่ตามกลยุทธ์ “Strengthen the Core” ซึ่งเป็นแนวคิดการทำงานแบบมุ่งเน้นผลลัพธ์ มาใช้พัฒนาสินค้าและบริการให้ดียิ่งขึ้น โดยต่อยอดจากแนวคิด “Better Home and Healthier Community” สู่นวัตกรรม “Lifetime Well-Living อยู่ดี...ทั้งชีวิต” เพื่อสร้างประสบการณ์การอยู่อาศัยให้ครบทุกมิติ ทั้งบ้านที่ดีและตอบโจทย์ต่อการใช้ชีวิต สุขภาพที่ดีตั้งแต่วันแรกที่เข้าอยู่ และชุมชนที่ดีและความสัมพันธ์ที่ยั่งยืน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ปรับเพิ่มสัดส่วนสินค้าและแบรนด์ในกลุ่มเซกเมนต์กลางถึงบน โดยเป็นโครงการเปิดใหม่ระดับกลางถึงบนร้อยละ 45 ของมูลค่าโครงการที่เปิดใหม่ทั้งหมด ผ่านความร่วมมือกับธุรกิจเฮลท์แคร์ มอบบริการตรวจสุขภาพเชิงป้องกันโดยทีมผู้เชี่ยวชาญจากเครือโรงพยาบาลวิมุตถึงในโครงการ สิทธิพิเศษด้านสุขภาพ อาทิ บริการปรึกษาแพทย์ออนไลน์ (Telemedicine) รวมถึงการดูแลต่อเนื่องตลอดทั้งชีวิต ตอกย้ำความเป็นผู้นำอสังหาริมทรัพย์แห่งเดียวที่มีจุดแข็งของการมีโรงพยาบาลในเครือ ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์คนยุคใหม่ที่ใส่ใจสุขภาพมากขึ้น

พัฒนาการที่สำคัญ ปี 2568

<p>มกราคม</p> <ul style="list-style-type: none"> - เริ่มงานก่อสร้างโครงการ “แชปเตอร์วัน มอร์ เกษตร” หลังเปิดขายอย่างเป็นทางการเมื่อเดือนกรกฎาคม 2567 โดยได้รับกระแสตอบรับเป็นอย่างดี และมีมูลค่าโครงการกว่า 1,800 ล้านบาท 	
<p>กุมภาพันธ์</p> <ul style="list-style-type: none"> - เปิดโครงการ “เดอะคอนเนค ประชาอุทิศ” บ้านทรงอิสระสไตล์นอร์ดิกแห่งแรก ณ ประชาอุทิศ ตอบโจทย์ทุกความต้องการของครอบครัวยุคใหม่ด้วยการออกแบบพื้นที่ให้โล่งกว้าง และมีห้อง Multi-Purpose Room สามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องต่าง ๆ ได้ ในราคา 2.5-3.4 ล้านบาท จำนวน 371 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,150 ล้านบาท 	
<p>มีนาคม</p> <ul style="list-style-type: none"> - เปิดโครงการ “พุกษา นิวทาวน์ บางนา-เทพารักษ์” จำนวนพื้นที่ 148 ไร่ บนทำเลศักยภาพที่มีแนวโน้มการเติบโตสูงในอนาคต พร้อมกับการเปิดตัว 2 โครงการใหม่ ในช่วงราคา 3.7-4.8 ล้านบาท “เดอะแพลนท์ นิวทาวน์ บางนา-เทพารักษ์” เป็นทาวน์โฮมหน้ากว้าง 8 เมตร และบ้านแฝดหน้ากว้าง 9.5 เมตร และ “เดอะคอนเนค บีช ทาวน์ บางนา-เทพารักษ์” เป็นอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มูลค่าโครงการรวมกว่า 1,500 ล้านบาท - เปิดโครงการบ้านระดับพรีเมียม “เดอะปาล์ม แจ็งวัฒนะ-ชัยพฤกษ์ 2” มุ่งสู่การเป็นผู้นำด้านเวลเนส เรสซิเดนซ์ ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์คนยุคใหม่ที่สำคัญกับสุขภาพและคุณภาพชีวิต พร้อมด้วยนวัตกรรมการอยู่อาศัยและการบริการด้านสุขภาพจากเครือโรงพยาบาลวิมุต จำนวน 91 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 1,700 ล้านบาท 	  

- ร่วมมือกับปูนซีเมนต์นครหลวง พัฒนานวัตกรรมกรีนโซลูชัน จากการศึกษาคิดค้นปูนซีเมนต์ไฮดรอลิกสูตรใหม่ “อินทรีดำ กำลังอัดช่วงต้นสูง (INSEE DUM High Early Strength)” ที่นำมาใช้เป็นวัตถุดิบในการผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปคาร์บอนต่ำ โดยนำมาใช้ก่อสร้างที่อยู่อาศัยในเครือพุกษาเป็นแห่งแรก ถือเป็นอีกหนึ่งก้าวสำคัญในการสร้างมาตรฐานใหม่ให้กับอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในระยะยาว และขับเคลื่อนวงการอสังหาริมทรัพย์ให้ก้าวสู่นาคตที่ยั่งยืนมากยิ่งขึ้น



เมษายน

- ร่วมมือกับการประปานครหลวง ลงนามบันทึกความเข้าใจ (MOU) เพื่อติดตั้งอุปกรณ์ประหยัดน้ำ ส่งเสริมการใช้น้ำประปาที่มีคุณภาพ ประหยัดพลังงาน และยืดอายุการใช้งานในโครงการของพุกษา 20 โครงการ เพื่อต่อยอดการดำเนินธุรกิจที่ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมคุณภาพชีวิต และก้าวสู่สังคมคุณภาพที่สามารถอยู่อาศัยได้อย่างยั่งยืน

- จัดแคมเปญ “Pruksa Pass ผ่านง่าย ๆ ย้ายเข้าเลย” ช่วยเหลือลูกค้าให้สามารถเช่าอยู่อาศัยในโครงการได้ทันที ด้วยการผ่อนชำระตรงกับทางโครงการเป็นระยะเวลา 1 ปี ไม่มีภาระผูกพันกับธนาคารในช่วงแรก พร้อมมอบบริการจากสถาบันการเงินพันธมิตรเพื่อให้คำปรึกษาด้านการเงินอย่างใกล้ชิด และเมื่อมีความพร้อมก็สามารถยื่นขอสินเชื่อได้ทันที



พฤษภาคม

- เปิดโครงการ "พาทีโอ กรุงเทพมหานคร-วงแหวน" ทาวน์โฮมระดับพรีเมียมหน้ากว้าง 10 เมตร ใกล้เคียงรถไฟฟ้าถึง 2 สาย พร้อมด้วยผนังพรีคาสต์เพื่อรองรับแผ่นดินไหวและแข็งแรงกว่าผนังก่ออิฐทั่วไปถึง 3 เท่า จำนวน 51 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 700 ล้านบาท



กรกฎาคม

- เปิดโครงการระดับลักซ์วรี “แชปเตอร์ เจริญกรุง-ริเวอร์ไซด์” คอนโดมิเนียม 7 ชั้น 2 อาคาร ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา บนถนนเจริญกรุง ในรูปแบบ Freehold ตอบโจทย์ทั้งกลุ่มครอบครัวและนักลงทุน ราคา 5.5-50 ล้านบาท จำนวน 123 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,430 ล้านบาท และเพื่อขยายกลุ่มลูกค้าต่างชาติ ได้ประกาศแต่งตั้ง ‘ไทยเวย์ พร็อพเพอร์ตี้’ ในฐานะ International Master Agent
- ร่วมมือกับอินโน ฟริคาสท์ จัดเสวนาพิเศษเกี่ยวกับเทคโนโลยีฟริคาสท์ที่ได้รับการวิจัยและทดสอบจาก AIT (Asian Institute of Technology) สามารถรองรับแผ่นดินไหวได้แข็งแกร่งกว่าผนังก่ออิฐทั่วไปถึง 3 เท่า ซึ่งถือเป็นฟริคาสท์คาร์บอนต่ำรายแรกและรายเดียวในอุตสาหกรรมฟริคาสท์ของประเทศไทย
- ร่วมมือกับทีโอเอ ผู้นำตลาดสีและวัสดุปกป้องพื้นผิวครบวงจรอันดับหนึ่งของไทย ส่งมอบมาตรฐานการอยู่อาศัยให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องในทุกโครงการ ด้วยนวัตกรรมสีที่สวยงาม ทนทาน ปลอดภัย และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม



สิงหาคม

- จัดงาน “Pruksa D-Day Sale” มหกรรมบ้าน-คอนโด-ทาวน์โฮมกว่า 100 โครงการ ที่อาคารเฟิร์ด แบงก์ค็อก ได้ยอดขายรวม 2,000 ล้านบาท จากลูกค้าทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด กระตุ้นกำลังซื้อเพื่อรองรับสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัว



- ร่วมมือกับมิตซูบิชิ เอลเลเวเตอร์ ติดตั้งลิฟต์มาตรฐานญี่ปุ่นในโครงการ "เดอะปาล์ม เรสซิเดนเซส พัฒนาการ" พร้อมแนวคิด Smart Building มุ่งเน้นความปลอดภัย ทนทาน ลดภาระการบำรุงรักษาในระยะยาว และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม



กันยายน

- เปิดโครงการ "ภัสสร 2 บางนา-วงแหวน" บ้านเดี่ยวในทำเลบางนา พร้อมรองรับแผ่นดินไหวด้วยนวัตกรรมจากพรีคาสท์ในระดับราคา 9 ล้านบาทที่ยังไม่มีในโซนนี้ ยกระดับมาตรฐานบ้านเดี่ยวพรีเมียมในราคาเข้าถึงได้ จำนวน 90 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,000 ล้านบาท
- ส่งมอบนวัตกรรมระบายอากาศอัจฉริยะจาก 2 แปรณดัดขึ้นนำระดับโลก "มิตซูบิชิ อีเล็คทริก" และ "เอสซีจี" ด้วยบ้านที่มีระบบระบายอากาศแบบ Lossnay และระบบถ่ายเทอากาศแบบ Active Airflow ตอบโจทย์การสร้างบ้านที่มีคุณภาพประหยัดพลังงาน ปราศจากมลพิษ และส่งเสริมสุขภาพที่ดีไปตลอดชีวิต
- เปิดโครงการ "พลัมคอนโด อีสต์ ลาดพร้าว" คอนโดโลว์ไรส์ จำนวน 455 ยูนิต ใจกลางลาดพร้าว ใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน ระยะ 250 เมตร ในราคาที่เข้าถึงได้ เริ่มต้น 1.88 ล้านบาท รวมมูลค่าโครงการกว่า 1,130 ล้านบาท
- พุกษาตอบแทนสังคมผ่าน "โครงการพันธมิตรเพื่อบุคลากรทางการแพทย์และทหาร" เพื่อตอบแทนความทุ่มเทในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อประเทศชาติ โดยมอบส่วนลดเพิ่มเติมร้อยละ 5 ให้กับบุคลากรทางการแพทย์ เจ้าหน้าที่โรงพยาบาล ข้าราชการทหาร และพนักงานในสังกัดกระทรวงกลาโหม ที่ซื้อบ้านผ่านแคมเปญหรือโปรโมชั่นต่าง ๆ



ตุลาคม

- เปิดโครงการทาวน์โฮมพร้อมกัน 2 โครงการ บนพื้นที่ศักยภาพสูงย่าน “ราชพฤกษ์-พระราม 5” เชื่อมต่อไปยังใจกลางเมืองและย่านธุรกิจสำคัญของกรุงเทพฯ ได้สะดวก ได้แก่ “พาทีโอ ราชพฤกษ์-พระราม 5” ทาวน์โฮมพรีเมียม 3 ชั้น ราคาเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท จำนวน 111 ยูนิต มูลค่าโครงการ 503 ล้านบาท และ “เดอะคอนเนค พระราม 5” ทาวน์โฮมพรีเมียมหน้ากว้าง 5.2-8 เมตร ราคาเริ่มต้น 3.29 ล้านบาท จำนวน 180 ยูนิต มูลค่าโครงการ 781 ล้านบาท
- เปิดโครงการ “เดอะแพลนท์ ซิตี้ เมกา บางนา” โฮมออฟฟิศ 3.5 ชั้น เหมาะสำหรับผู้ประกอบการ SME และนักลงทุนรุ่นใหม่ที่ทำพื้นที่สำนักงานหรือโชว์รูมที่เชื่อมต่อกับเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และสนามบินสุวรรณภูมิ ราคาเริ่มต้น 6.49 ล้านบาท จำนวน 18 ยูนิต มูลค่าโครงการ 119 ล้านบาท
- ร่วมมือกับ “ทอสเท็ม” แบรินดีโนเครีโอ LIXIL ผู้นำด้านวัสดุก่อสร้างและผลิตภัณฑ์เพื่อที่อยู่อาศัยจากประเทศญี่ปุ่น ในการติดตั้งประตูหน้าต่างอะลูมิเนียมคุณภาพสูงซึ่งมีคุณสมบัติเด่นในการช่วยป้องกันฝุ่น PM2.5 และความชื้นจากภายนอก ทำให้บ้านเย็นสบาย ลดการทำงานของเครื่องปรับอากาศ ช่วยให้ผู้อยู่อาศัยประหยัดค่าไฟฟ้าได้มากขึ้น สอดคล้องกับเป้าหมายด้าน ESG ของพุกษาที่มุ่งมั่นในการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์



พฤศจิกายน

- ร่วมมือกับแบรนด์สุขภัณฑ์ชั้นนำระดับโลก ได้แก่ “KOHLER” จากสหรัฐอเมริกา และ “COTTO” จากประเทศไทย ในการติดตั้งสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำ อาทิ โถสุขภัณฑ์ และอ่างล้างหน้าพร้อมเฟอรินเจอร์ โดยคัดสรรวัสดุที่มีคุณภาพมาตรฐาน และนวัตกรรมที่ทันสมัย เพื่อตอบโจทย์การใช้งานจริงและสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับลูกบ้าน
- เปิดโครงการ “ภัสสร ศรีนครินทร์-เทพารักษ์” บ้านเดี่ยว ดีไซน์ลักซ์วรี ผสานนวัตกรรมเพื่อชีวิตยุคใหม่ด้วยระบบบ้านอัจฉริยะที่ตอบโจทย์การใช้งานจริง พร้อมสิทธิพิเศษด้านสุขภาพครบวงจรจากโรงพยาบาลวิมุต ราคาเริ่มต้น 8-10 ล้านบาท จำนวน 115 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,100 ล้านบาท



ธันวาคม

- ร่วมมือกับบริษัท เอ็นเอส บลูสโตน (ประเทศไทย) จำกัด นำนวัตกรรม “COLORBOND® Steel” วัสดุหลังคาคุณภาพสูงจากประเทศออสเตรเลียที่มีความทนทานสูง และมีคุณสมบัติในการสะท้อนความร้อน ช่วยลดอุณหภูมิภายในบ้านและลดการใช้พลังงาน โดยได้นำมาใช้ในโครงการ “เดอะปาล์ม เรสซิเดนเชส พัฒนาการ”



3. รางวัลแห่งความภาคภูมิใจ

ลำดับ	ภาพรางวัล	องค์กรที่มอบรางวัล	ชื่อรางวัล	รายละเอียด
1.		PropertyGuru Thailand	1. People's Choice Award 2. Winner - Best Luxury Housing Architectural Design (Bangkok) 3. Winner - Best Waterfront Condo Development	มอบให้ บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) มอบให้โครงการ เดอะรีเซิร์ฟ วิลล่า สุขุมวิท 89/1 มอบให้โครงการ แชนเตอร์ เจริญกรุง-ริเวอร์ไซด์
2.		นิตยสาร Business+	Product Innovation Awards 2025	มอบให้โครงการ เดอะปาล์ม ทิววัฒนา
3.		DOS LIFE	DOS Green Innovation	มอบให้ในฐานะพันธมิตร คนสำคัญที่เลือกใช้ผลิตภัณฑ์ จากแบรนด์ DOS LIFE เพื่อร่วมขับเคลื่อนเป้าหมาย Net Zero Emission
4.		Dot Property Thailand Awards 2025	Best Housing Development Bangkok	มอบให้โครงการ เดอะแพลนท์ พุกษา นิวทาวน์ บางนา กม.26
5.		Livinginsider Thailand Developer Awards 2025	1. Best Riverview Residential Awards 2. Best Location Awards	มอบให้โครงการ แชนเตอร์ เจริญกรุง-ริเวอร์ไซด์ มอบให้โครงการ เดอะรีเซิร์ฟ วิลล่า สุขุมวิท 89/1

4. การประกอบธุรกิจ

4.1. โครงสร้างและการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีรายได้ทั้งหมดมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีโครงสร้างรายได้แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ดังนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	งบการเงินรวม					
	ปี 2568		ปี 2567		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ทาว์นเฮาส์	4,110	34.2	5,937	33.3	8,932	39.1
บ้านเดี่ยว	3,857	32.0	4,906	27.5	5,969	26.2
คอนโดมิเนียม	3,327	27.6	4,090	22.9	7,325	32.1
การขายที่ดิน	250	2.1	2,549	14.3	131	0.6
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	11,544	95.9	17,482	98.0	22,357	98.0
รายได้อื่น	498	4.1	348	2.0	460	2.0
รายได้รวมทั้งหมด	12,043	100	17,830	100	22,817	100



ลักษณะผลิตภัณฑ์และการบริการ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียม มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในทุกพื้นที่ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ความสำเร็จแข็งแกร่งของบริษัทในเครือ เชื่อมโยงประสบการณ์การอยู่อาศัยให้ครบทุกมิติทั้ง Well Home บ้านที่ดีและตอบโจทย์ต่อการใช้ชีวิต Well Care สุขภาพที่ดีตั้งแต่วันแรกที่เข้าอยู่ และ Well Community ชุมชนที่ดีและความสัมพันธ์ที่ยั่งยืน สอดคล้องกับเทรนด์สุขภาพและไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่ ภายใต้แนวคิด “Lifetime Well-Living อยู่ดี...ทั้งชีวิต” และยังคงมุ่งมั่นพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อให้คนไทยมีบ้านหลังแรก ที่ทุกคนทุกระดับมีกำลังซื้อเข้าถึงได้และมีคุณภาพดี พร้อมทั้งยกระดับภาพลักษณ์ด้วยการรับฟังเสียงของลูกค้าเพิ่มขึ้น เพื่อนำมาพัฒนาโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงด้วยนวัตกรรมงานก่อสร้างบ้านจาก Inno Precast การออกแบบดีไซน์ด้วยแนวคิด Life-Design Function พร้อมด้วยการใช้วัสดุประหยัดพลังงานที่มีคุณภาพ ปลอดภัย และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีศักยภาพในฐานะบริษัทอสังหาริมทรัพย์รายเดียวในไทยที่มีธุรกิจเฮลท์แคร์ในเครือ ร่วมกันพัฒนาการให้บริการด้านสุขภาพสู่ลูกค้ากว่า 70 โครงการ ครอบคลุมมากกว่า 27,700 ครอบครัว ผ่านโครงการ Well Care @Home และการเชื่อมสัมพันธ์ระหว่างสมาชิกในครอบครัวและเพื่อนบ้าน สร้างชุมชนที่ดีด้วยกิจกรรมที่หลากหลายในด้านสุขภาพ สันทนาการ การกุศล และกิจกรรมจิตอาสา ผ่านการทำกิจกรรมขนาดใหญ่ เพื่อให้ลูกค้าบ้านในหลายโครงการ หน่วยงานราชการ และพันธมิตรทางธุรกิจได้ทำกิจกรรมร่วมกัน ต่อยอดสู่การสร้างสังคมที่ดี อาทิ โครงการ Well-Living Market Fest การดูแลสุขภาพเชิงป้องกัน การตรวจสุขภาพฟรีทั้งคนและสัตว์เลี้ยง และรับคำปรึกษาจากแพทย์ผู้เชี่ยวชาญ นอกจากนี้ ยังส่งเสริมกิจกรรมร่วมกันทั้งคลินิกฟุตบอล การสอนการออกกำลังกายทั้งว่ายน้ำและเดินแอโรบิก รวมไปถึงการสร้างสิ่งแวดล้อมและชุมชนที่ดี ด้วยการขุดลอกคูคลอง การเก็บขยะรอบโครงการ การคัดแยกขยะ และการส่งเสริมให้ใช้อุปกรณ์ประหยัดน้ำหรืออุปกรณ์ที่ได้รับฉลากประหยัดน้ำ ส่งต่อไปถึงกิจกรรมสู่สังคม ได้แก่ โครงการพี่เหลือ-น้องขอ ส่งต่อความสุข โครงการ Plant to Plate ส่งเสริมอาชีพให้แก่ผู้พิการ โครงการ Prukasa Care for All บริจาคสิ่งของเพื่อช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาสและผู้ประสบภัยในพื้นที่ต่าง ๆ และโครงการบ้านใส่ใจเพื่อคนพิการ By PRUKSA ซึ่งได้ทำต่อเนื่องเป็นปีที่ 7

ด้านกลยุทธ์ในปี 2568 บริษัทฯ มุ่งสร้างรายได้จากสินทรัพย์ที่มีอยู่ใน 5 ด้าน ได้แก่

1. การขยายพอร์ตโฟลิโอสู่กลุ่มลูกค้าในระดับกลางถึงระดับบนเพิ่มขึ้น เพื่อให้บริษัทฯ สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าครอบคลุมถึงกลุ่มที่มีกำลังซื้อมากขึ้น และตอบโจทย์ความต้องการในตลาด โดยเน้นพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในทำเลที่รองรับกลุ่มลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ทำเลใจกลางเมืองหรือใกล้เมืองที่เดินทางได้สะดวก เช่น สุขุมวิท บางนา รวมไปถึงการผสมผสานรูปแบบบ้านแต่ละประเภทในแต่ละโครงการให้มีความหลากหลาย (Product Mix) เพื่อให้สอดคล้องและครอบคลุมกับความต้องการในแต่ละทำเลได้ดียิ่งขึ้น
2. การบริหารจัดการโครงการที่อยู่ระหว่างขายและพัฒนาซึ่งมีมูลค่ากว่า 40,000 ล้านบาท ด้วยการปรับรูปแบบที่อยู่อาศัยและการบริหารต้นทุนให้เหมาะสมกับความต้องการในแต่ละโซน เพื่อให้แข่งขันในด้านรูปแบบบ้านและด้านราคากับคู่แข่งได้ รวมถึงการช่วยเหลือลูกค้าในระดับกลางถึงล่างที่มีปัญหาในการขอสินเชื่อ โดยได้รับความร่วมมือจากธนาคารพาณิชย์ในช่วงระหว่างการอยู่อาศัยก่อนใน 1 ปี เมื่อมีความพร้อมด้านการเงิน

และสามารถขอสินเชื่อได้ รวมถึงโปรแกรมการเช่าอื่น ๆ เช่น การให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ บริหารสินทรัพย์ที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดและสร้างความเป็นชุมชนให้กับโครงการที่อยู่อาศัย

3. การเปิดโครงการใหม่ในทำเลที่มีศักยภาพสูงในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจากทั้งที่ดินเดิมที่มีในมือและการสรรหาที่ดินใหม่ ด้วยการนำแนวคิด Lifetime Well-Living เข้ามาปรับใช้ โดยในระยะยาวคาดหวังการพัฒนาโครงการเพื่อให้ตอบโจทย์รายได้ที่มีส่วนผสมของบ้านเดี่ยวอยู่ที่ร้อยละ 50 คอนโดมิเนียมร้อยละ 35 และทาวน์เฮาส์ร้อยละ 15 ให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน
4. การมุ่งยกระดับแบรนด์ทั้งในด้านคุณภาพและการให้บริการ โดยการควบคุมคุณภาพตั้งแต่โรงงานผลิตจนถึงติดตั้งฟรีคาสท์ และการเลือกใช้วัสดุ เทคโนโลยี และนวัตกรรมที่ช่วยยกระดับความปลอดภัยและคุณภาพการอยู่อาศัย การพัฒนาบริการหลังการขาย และการสร้างชุมชนผ่านกิจกรรมที่จัดอย่างต่อเนื่อง
5. การขยายฐานลูกค้าและเพิ่มช่องทางการขาย เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าเดิม ผ่านการเพิ่มตัวแทนขายสำหรับลูกค้าต่างชาติ การให้สิทธิพิเศษกับลูกค้าเก่า การผลักดันยอดขายด้วยการขายสินค้าที่เกี่ยวข้องกันหรือโปรแกรมแนะนำลูกค้าเพื่อให้ปิดยอดขายได้เร็วขึ้น หรือโมเดลแบบไฮบริดสำหรับคอนโดมิเนียมที่มีทั้งขายและปล่อยเช่า

ปัจจุบันแบ่งธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็น 3 กลุ่มผลิตภัณฑ์ ได้แก่ กลุ่มผลิตภัณฑ์ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด และคอนโดมิเนียม

โครงการปัจจุบันของพุกษา เรียลเอสเตท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วย 131 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	จำนวนโครงการที่เปิดขาย	มูลค่าโครงการ			รายได้			ยอดรอรับรู้รายได้			ยอดขาย		
		ยูนิต	ล้านบาท	สัดส่วน (%)	ยูนิต	ล้านบาท	สัดส่วน (%)	ยูนิต	ล้านบาท	สัดส่วน (%)	ยูนิต	ล้านบาท	สัดส่วน (%)
บ้านพุกษา	24	9,219	18,402	13	5,523	10,985	15	19	46	2	5,542	11,030	14
พาทีโอ	7	1,272	6,016	4	794	2,992	4	5	27	1	799	3,020	4
พุกษาทาวน์	2	944	2,496	2	735	1,888	3	-	-	-	735	1,888	2
พุกษาวิลเลจ	1	197	936	1	124	531	1	-	-	-	124	531	1
พุกษาวิลลส์	13	4,051	10,287	7	2,873	7,106	10	4	13	0.4	2,877	7,119	9
เดอะคอนเนค	19	5,212	17,046	12	2,326	7,103	10	18	74	2	2,344	7,178	9
เดอะแพลนท์	4	585	2,016	1	364	1,168	2	7	35	1	371	1,203	2
ยอดรวมทาวน์เฮาส์	70	21,480	57,200	40	12,739	31,773	43	53	197	6	12,792	31,970	41
กัสสร	12	2,313	15,251	11	1,272	7,024	10	11	106	4	1,283	7,130	9
พุกษาวิลเลจ	5	1,583	5,835	4	841	3,126	4	11	56	2	852	3,182	4
พุกษาวิลลส์	1	14	112	0.1	7	51	0.1	-	-	-	7	51	0.1
เดอะปาล์ม	6	463	10,839	8	160	2,324	3	3	108	4	163	2,432	3
เดอะแพลนท์	15	3,740	15,286	11	2,360	9,094	12	10	54	2	2,370	9,148	12
ไพนน์	1	62	947	1	4	53	0.1	-	-	-	4	53	0.1
ยอดรวมบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	40	8,175	48,270	34	4,644	21,672	29	35	324	11	4,679	21,996	29
บ้านกรีนเฮาส์	1	48	71	0.1	25	33	0.1	1	1	0.1	26	34	0.1
พลัมคอนโด	6	3,695	7,655	5	1,518	2,629	4	234	554	18	1,752	3,183	4
คอนโดเลต	1	345	988	1	344	986	1	-	-	-	344	986	1
เดอะไพร์เวจี้	3	1,671	6,283	4	1,226	4,164	6	26	139	5	1,252	4,303	6
เดอะทรี	2	1,289	3,781	3	1,166	3,195	4	3	10	0.3	1,169	3,205	4
แซปเตอร์วัน	4	3,354	9,658	7	670	1,654	2	269	804	26	939	2,458	3
แซปเตอร์	4	1,259	9,248	6	1,117	7,637	10	69	1,006	33	1,186	8,643	11
ยอดรวมคอนโดมิเนียม	21	11,661	37,683	26	6,066	20,298	28	602	2,514	83	6,668	22,812	30
ยอดรวมทั้งหมด	131	41,316	143,153	100	23,449	73,743	100	690	3,034	100	24,139	76,777	100

กลุ่มผลิตภัณฑ์ทาวน์เฮาส์






บริษัทฯ เป็นผู้นำในกลุ่มผลิตภัณฑ์ทาวน์เฮาส์ในระดับราคา 1-2 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ บ้านพุกษา ระดับราคา 2-5 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ พุกษาวิลล์ และแบรนด์ เดอะคอนเนค รวมถึงขยายการพัฒนาบ้านกลุ่มลูกค้าในระดับราคา มากกว่า 5 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ พาทีโอ โดยเน้นกลุ่มลูกค้าที่อยู่อาศัยจริง (Real Demand) ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลที่มีศักยภาพ

กลุ่มผลิตภัณฑ์ทาวน์เฮาส์ ดำเนินการพัฒนาโครงการเพื่อการอยู่อาศัยที่ดีสำหรับทุกคน โดยเป็นจุดเริ่มต้นให้มีบ้านที่ดี เป็นของตัวเองได้ มุ่งเน้นการพัฒนาด้านฟังก์ชันการใช้งานและการสร้างชุมชนการอยู่อาศัยที่ดีร่วมกันในหลากหลายโซน เช่น โซนการค้าขายและธุรกิจ โซนที่อยู่อาศัย โซนสุขภาพและเวลเนส โดยดำเนินการร่วมกับบริษัทในเครือพุกษา เพื่อมุ่งสู่ความเป็นผู้นำด้านไลฟ์สไตล์ โซลูชัน อย่างสมบูรณ์ และการอยู่อาศัยแบบบ้านดี สุขภาพดี สังคมดี เพื่อตอบสนองกับการใช้ชีวิตในทุกช่วงอายุและทุกความต้องการ โดยในปี 2568 เปิดโครงการที่ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ซึ่งเน้นแบรนด์ ระดับกลางเพื่อเจาะกลุ่มลูกค้าในเมืองที่มีกำลังซื้อ ได้แก่ โครงการ พาทีโอ ราชพุกษา-พระราม 5 และโครงการ เดอะคอนเนค พระราม 5

กลุ่มผลิตภัณฑ์ทาวน์เฮาส์ มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 11 ของส่วนแบ่งตลาดทาวน์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และมีสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 36 ของรายได้ก่อสร้างหิรัญทรัพย์ของบริษัทฯ

กลุ่มผลิตภัณฑ์บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด






กลุ่มเป้าหมายของผลิตภัณฑ์บ้านเดี่ยว คือลูกค้าในกลุ่มระดับราคา 5-30 ล้านบาท โดยแบ่งสัดส่วนของผลิตภัณฑ์ ให้สอดคล้องกับภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ระดับราคา 5-7 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ เดอะแพลนท์ ระดับราคา 8-15 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ ภัตสร ระดับราคา 15-30 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ เดอะปาล์ม โดยในปี 2568 ได้เปิดโครงการสำหรับบ้านระดับราคากลางถึงบนมากขึ้น ทั้งภัตสร และเดอะปาล์ม เพื่อเข้ามาเติมเต็มช่องว่างของตลาด ในเซ็กเมนต์นี้ โดยยกระดับมาตรฐานบ้านเดี่ยวพรีเมียมในราคาเข้าถึงได้ บนทำเลศักยภาพที่ครบทั้งการเดินทางและสิ่งอำนวยความสะดวก

กลุ่มผลิตภัณฑ์บ้านเดี่ยว มุ่งเน้นเรื่องความเป็นเลิศด้านผลิตภัณฑ์ เพื่อให้ได้บ้านที่ตอบสนองความต้องการของทั้งลูกค้าและการใช้งานด้านสุขภาพ การใช้ชีวิตและความยั่งยืน สะท้อนถึงแนวคิดหลักของพุกษา “Lifetime Well-Living

อยู่ดี...ทั้งชีวิต" ที่ต้องการส่งมอบบ้านที่เป็นมากกว่าที่อยู่อาศัย ด้วยการออกแบบระดับพรีเมียมเป็นระบบบ้านอัจฉริยะที่ตอบโจทย์การใช้งานจริง รองรับด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลาง และที่เหนือไปกว่าคู่แข่งในระดับเดียวกัน คือการได้รับสิทธิพิเศษด้านสุขภาพครบวงจรจากโรงพยาบาลวิมุต ซึ่งเป็นโรงพยาบาลในเครือพุกษา ทั้งสิทธิการเป็นสมาชิก กิจกรรมโดยเฉพาะบริการตรวจสุขภาพเชิงป้องกันให้ฟรีถึงโครงการ รวมถึงสิทธิในการปรึกษาแพทย์ผ่านระบบ Telemedicine เพื่อการดูแลสุขภาพที่สะดวกสบายอย่างใกล้ชิด โดยในปี 2568 ได้พัฒนาโครงการระดับกลางถึงบนและอยู่บนทำเลที่ได้รับความนิยม ได้แก่ เดอะปาล์ม แจ๊งวัฒนะ-ชัยพฤกษ์ 2 ภัสธร ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ และภัสธรรางนา-วงแหวน 2

กลุ่มผลิตภัณฑ์บ้านเดี่ยว มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 3 ของส่วนแบ่งตลาดบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และมีสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 34 ของรายได้ก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

กลุ่มผลิตภัณฑ์คอนโดมิเนียม

plum
condo

CHAPTER ONE THE
PRIVACY

THE
CHAPTER RESERVE

กลุ่มผลิตภัณฑ์คอนโดมิเนียม พัฒนาผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายและมุ่งตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์ในกลุ่มลูกค้าทุกระดับ โดยแบรนด์เริ่มต้นในระดับราคาประหยัด 1-2 ล้านบาท ได้แก่ แบรินด์ พลัมคอนโด ซึ่งเน้นความคุ้มค่าและตอบโจทย์การอยู่อาศัยอย่างครบครัน แบรินด์ระดับกลาง ราคา 2-5 ล้านบาท ได้แก่ แบรินด์ แซปเตอร์วัน และเดอะไพรเวจี้ ซึ่งเน้นการพัฒนาตามรูปแบบความชื่นชอบและไลฟ์สไตล์ที่แตกต่างกันของผู้บริโภค รวมถึงแบรนด์ระดับสูง และ Luxury Class ภายใต้แบรนด์ แซปเตอร์ และเดอะรีเซิร์ฟ

กลุ่มผลิตภัณฑ์คอนโดมิเนียม มุ่งเน้นการสรรหาที่ดินที่มีศักยภาพ ทั้งในโซนที่ใกล้แหล่งคมนาคมเพื่อเข้าเมืองได้ง่าย แหล่งการศึกษา หรือโซนริมน้ำที่มีลักษณะทางกายภาพเฉพาะ โดยบริหารสัดส่วนของคอนโดมิเนียมแนวราบและคอนโดมิเนียมแนวสูงเพื่อการบริหารรายได้ทั้งระยะสั้นและระยะยาว มุ่งเน้นลูกค้าเป็นจุดศูนย์กลาง คำนึงถึงความต้องการของลูกค้าเพื่อสร้างความแตกต่างด้านผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภค ด้วยการสร้างสรรค์คุณภาพชีวิตการอยู่อาศัยอย่างสมบูรณ์แบบ โดยในปี 2568 มีโครงการเปิดใหม่ที่ประสบความสำเร็จทั้งในด้านการพัฒนาโครงการและในด้านยอดขาย ได้แก่ โครงการแซปเตอร์ เจริญกรุง-ริเวอร์ไซด์ คอนโดมิเนียมติดแม่น้ำเจ้าพระยา ใกล้โรงเรียนนานาชาติ Shrewsbury และ King's College ที่ผสานความหรูหราแบบ Minimal Luxury สไตล์ Chapter เข้ากับวิวแม่น้ำเจ้าพระยาที่สวยงาม ทำให้ในปี 2568 สร้างยอดขายเกือบร้อยละ 70 ของมูลค่าโครงการและพลัมคอนโด อีสต์ ลาดพร้าว ใจกลางถนนลาดพร้าว ห่างสถานีรถไฟฟ้าเพียง 250 เมตร ในราคาที่คุณค่า นอกจากนี้ในปี 2568 บริษัทฯ ปิดโครงการระดับ Luxury ได้ถึง 2 โครงการ คือ เดอะรีเซิร์ฟ 61 ไฮด์อะเวย์ และเดอะรีเซิร์ฟ สาทร อีกทั้งมีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนตั้งแต่ปลายไตรมาส 3-4 จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ พลัมคอนโด นิเวสต์ เดอะไพรเวจี้ พาร์ค เตปูน แซปเตอร์วัน สปาร์ค จรัญ และแซปเตอร์วัน มอร์ เกษตร ซึ่งคาดว่าจะเข้ามาเป็นรายได้สำคัญให้แก่บริษัทฯ ได้ในครึ่งปีหลังจนถึงต้นปี 2569

ทั้งนี้ กลุ่มผลิตภัณฑ์คอนโดมิเนียม ยังอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการใหม่ที่พร้อมเปิดตัวในปี 2569 ในหลากหลายทำเลที่น่าสนใจ เช่น โครงการแชปเตอร์วัน ไกลด์ไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน สถานีท่าพระ-อินเตอร์เซนจ์ เหมาะกับทั้งผู้ที่อยู่อาศัยเองหรือลงทุนปล่อยเช่า และโครงการแชปเตอร์วัน อีกหนึ่งโครงการไกลด์ไฟฟ้าใต้ดินสายสีน้ำเงิน สถานีรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นโครงการแรกของบริษัท ที่ออกแบบเพื่อรองรับการอยู่ร่วมกันระหว่างคนและสัตว์เลี้ยง (Pet Friendly)

กลุ่มผลิตภัณฑ์คอนโดมิเนียม มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 3 ของส่วนแบ่งตลาดคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และมีสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 29 ของรายได้ต่อสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

กลยุทธ์การตลาดและความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจ

กลุ่มพุกษา โฮลดิ้ง มุ่งมั่นส่งมอบประสบการณ์การใช้ชีวิตที่เปี่ยมด้วยคุณภาพและความสุข พร้อมสร้างชุมชนที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ภายใต้วิสัยทัศน์ในการเป็นผู้นำด้านการพัฒนาวิถีชีวิตที่ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้คนและขับเคลื่อนสังคมอย่างยั่งยืน

การขับเคลื่อนด้วยจุดแข็งแบบ Synergy จากทั้งกลุ่ม

บริษัทฯ ในฐานะธุรกิจหลักของพุกษา โฮลดิ้ง ผลิตงานความเชี่ยวชาญด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยเข้ากับธุรกิจอื่นในเครือทั้งด้านโรงพยาบาล สุขภาพ และการก่อสร้างที่มีคุณภาพ เป็นกลุ่มบริษัทที่มีครบทุกธุรกิจตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำ สามารถสร้างประสบการณ์ที่ดีได้อย่างครบถ้วน ช่วยสร้างความแตกต่างเหนือคู่แข่งอย่างชัดเจน และเป็นที่มาของการพัฒนา Corporate Branding ตอกย้ำความมุ่งมั่นในระยะยาวของพุกษาที่ตั้งใจเป็นผู้สร้างการอยู่อาศัยที่ดีเพื่อความอยู่ดีทั้งชีวิต โดยในปี 2568 บริษัทฯ เดินหน้ากลยุทธ์ 3 แกนหลักที่เป็นหัวใจสำคัญของการสร้างความสามารถในการแข่งขัน ได้แก่



บ้านที่ดีและมีคุณภาพ - พัฒนาที่อยู่อาศัยคุณภาพสูง เพื่อสุขภาพและความสุขที่ยั่งยืน

บริษัทฯ มุ่งยกระดับมาตรฐานที่อยู่อาศัยให้ตอบโจทย์ผู้บริโภคทุกวัยด้วยการพัฒนาการออกแบบอย่างต่อเนื่อง มุ่งเน้น “สุขภาพ” เป็นศูนย์กลาง ผ่านการเลือกใช้วัสดุ เทคโนโลยี และนวัตกรรมที่ช่วยยกระดับความปลอดภัยและคุณภาพการอยู่อาศัย ตั้งแต่โครงสร้างผนังพรีคาสต์คุณภาพสูง ทนต่อแรงแผ่นดินไหวและแข็งแรงกว่าผนังก่ออิฐทั่วไปถึง 3 เท่า และกันเสียงได้ดีขึ้นร้อยละ 33 ช่วยเพิ่มคุณภาพการพักผ่อน พร้อมคุณสมบัติทนไฟ เพื่อความมั่นคงของบ้านในทุกสถานการณ์ เสริมด้วยการใช้สีปลอดสารเคมีและสีสะท้อนความร้อนที่ช่วยลดอุณหภูมิภายในบ้านลง 1-2 องศาเซลเซียส ลดการใช้พลังงานและเพิ่มความปลอดภัยด้านสุขภาพ ในด้านความปลอดภัยภายในอาคาร ได้ออกแบบพื้นที่ให้เหมาะกับการอยู่อาศัยของคนทุกวัยด้วยพื้นดูดซับแรงกระแทกและพื้นไม่มีต่างระดับ ช่วยลดการเกิดอุบัติเหตุ พร้อมติดตั้งประตู-หน้าต่างอะลูมิเนียมป้องกันฝุ่น PM2.5 ทำงานร่วมกับระบบระบายอากาศแบบ ERV (Energy Recovery Ventilation) เพื่อปรับคุณภาพอากาศและเพิ่มประสิทธิภาพการประหยัดพลังงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างสูงสุดต่อคุณภาพและการดูแลหลังการส่งมอบบ้านให้แก่ลูกค้า เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกปลอดภัยและมั่นใจว่าจะได้รับการบริการที่ดีที่สุด ด้วยบริการ PrukSA Call Center และน้องใสใจ Chatbot สำหรับการให้คำแนะนำทั้งก่อนและหลังการเข้าพัก รวมถึงการแจ้งซ่อมต่าง ๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะติดตามความพึงพอใจหลังการโอน

กรรมสิทธิ์ 2 เดือนเพื่อนำข้อมูลมาพัฒนาคุณภาพการให้บริการ รวมถึงการเข้าให้บริการล่วงหน้า 1 เดือนก่อนหมดการรับประกันคุณภาพบ้าน โดยหากภายหลังประกันหมดอายุแล้ว บริษัทฯ ยังคงให้คำแนะนำเกี่ยวกับผู้ให้บริการซ่อมแซมจากพันธมิตรภายนอกพร้อมด้วยส่วนลดพิเศษเฉพาะสำหรับลูกค้าพกษา เพื่อให้มั่นใจได้ว่าลูกค้าจะได้รับการดูแลในทุกขั้นตอนตลอดการอยู่อาศัย และที่อยู่อาศัยได้รับการบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีอย่างต่อเนื่อง

Well CARE

บริการที่ส่งเสริมสุขภาพกายและใจ - ผสานสุขภาพเข้ากับการอยู่อาศัยอย่างไร้รอยต่อ

บริษัทฯ มุ่งยกระดับ “การอยู่อาศัยเพื่อสุขภาพเชิงป้องกัน” ให้เป็นมาตรฐานใหม่ของการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดและเทรนด์การยืดอายุขัยให้ยืนยาวและการปรับพฤติกรรมด้านสุขภาพของผู้บริโภคที่เติบโตอย่างก้าวกระโดด โดยผสานความเชี่ยวชาญของโรงพยาบาลวิมุต พหุโยธิน และวิมุต-เทพธารินทร์ ตั้งแต่กระบวนการออกแบบบ้านและพื้นที่ส่วนกลาง ไปจนถึงการสร้างบริการด้านสุขภาพเฉพาะสำหรับลูกค้า ทำให้พกษาเป็นแบรนด์ที่สามารถบูรณาการ “บ้านและสุขภาพ” ได้อย่างสมบูรณ์และเป็นรูปธรรมที่สุด

การพัฒนาโครงการที่ไม่เพียงออกแบบให้ “อยู่ดี” แต่ยัง “ดูแลดี” ด้วยบริการด้านสุขภาพแบบเข้าถึงง่ายและต่อเนื่อง เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในทุกช่วงวัย อาทิ Well Care @Home บริการด้านสุขภาพที่นำทีมแพทย์และผู้เชี่ยวชาญเข้ามาดูแลถึงโครงการ เพิ่มโอกาสในการเข้าถึงบริการด้านสุขภาพ เป็นที่แรกที่ให้บริการ Family Doctor สำหรับโครงการลักซ์วารีที่ให้การปรึกษาและดูแลสุขภาพครอบครัวอย่างต่อเนื่อง เสมือนมีแพทย์ประจำบ้าน Health Concierge บริการให้คำปรึกษาผ่าน Telemedicine ตลอด 24 ชั่วโมง เพิ่มความอุ่นใจในการดูแลสุขภาพในทุกวัน และ Special Privileges สิทธิประโยชน์ด้านสุขภาพที่ครอบคลุมตั้งแต่การป้องกัน การรักษา ไปจนถึงการฟื้นฟูทั้งร่างกายและจิตใจ เพื่อให้ลูกค้าเข้าถึงการดูแลที่มีคุณภาพได้ง่ายขึ้น ด้วยระบบนิเวศด้านสุขภาพที่ครบวงจรนี้ ทำให้กลยุทธ์ “พกษา อยู่ดี... ทั้งชีวิต” เป็นมากกว่าแค่แนวคิด แต่เป็นตำแหน่งทางการตลาดที่ชัดเจน แยกต่างและตอบโจทย์เทรนด์สุขภาพระดับโลก รวมถึงความต้องการของลูกค้ายุคใหม่ที่ให้ความสำคัญกับสุขภาพแบบองค์รวมอย่างแท้จริง

Well COMMUNITY

การสร้างสรรค์สังคมและชุมชนที่ดี - ยกระดับคุณภาพชุมชนและประสบการณ์การอยู่อาศัย

เพราะ “ชีวิตที่ดี” ไม่ได้เกิดขึ้นจากบ้านที่ดีเพียงอย่างเดียว หากแต่เกิดจากความสัมพันธ์ในชุมชนที่แข็งแกร่งและยั่งยืนร่วมกัน ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิด Social Well-Being และ Community Cohesion ที่เป็นเทรนด์สำคัญของโลก ในปี 2568 บริษัทฯ ให้บริการและดำเนินกิจกรรมที่ออกแบบเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ของคนในโครงการอย่างเป็นระบบ เพื่อก่อให้เกิดวงจรความสัมพันธ์เชิงบวกซึ่งเป็นพื้นฐานของชุมชนที่ดีในระยะยาว ได้แก่ กิจกรรม Well-Living Market Fest และกิจกรรม Well-Living Day ซึ่งเป็นกิจกรรมส่งเสริมสุขภาพเชิงป้องกันและปรับพฤติกรรมการใช้ชีวิตควบคู่กับการสร้างพื้นที่พบปะ แลกเปลี่ยน และพัฒนาความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้า ช่วยเสริมพลังชุมชนที่เป็นรูปธรรมและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและยั่งยืนในโครงการ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังส่งเสริมการทำกิจกรรมร่วมกับพาร์ตเนอร์ระดับประเทศเพื่อเพิ่มความสะดวกสบายที่นอกเหนือจากในโครงการ เป็นการสร้างประสบการณ์การใช้ชีวิตในด้านอื่น ๆ อาทิ ความร่วมมือกับ The Em District เพื่อมอบสิทธิประโยชน์ระดับพรีเมียม เช่น ผู้ช่วยส่วนตัวในการช้อปปิ้ง ช่องจอครบพิเศษ และของขวัญต้อนรับประจำเดือนให้กับลูกค้า ความร่วมมือกับ Divana เพื่อสร้างประสบการณ์ด้าน Wellness ผ่านสัมผัส 5 ด้าน อาทิ กลิ่น Aroma Therapeutic “Morning Symphony” ที่เป็นกลิ่นเฉพาะของโครงการเดอะปาล์ม เรสซิเดนซ์ เพียงหนึ่งเดียวในประเทศไทย การให้บริการด้าน Spa Therapy ต่าง ๆ เพื่อสร้างประสบการณ์เหนือระดับให้กับกลุ่มลูกค้า รวมถึง Bravo แบรินด์ Golf Simulator ชั้นนำของโลก ที่สามารถเชื่อมต่อผู้เล่นทั่วโลกเข้าด้วยกัน สร้างประสบการณ์ Simulation Community เหนือระดับ และการออกแบบ Pet-Friendly Zone ร่วมกับโรงพยาบาลสัตว์ทองหล่อ ที่เป็นไปตามหลักสรีรศาสตร์เฉพาะของสัตว์เลี้ยง เพื่อให้ลูกบ้านและสัตว์เลี้ยง อยู่ดี...ทั้งชีวิต ร่วมกันอย่างแท้จริง ทั้งหมดนี้สะท้อนถึงความตั้งใจของบริษัทฯ ในการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีสำหรับทุกคนในครอบครัวทั้งมนุษย์และสัตว์เลี้ยง ทั้งในและนอกโครงการ สำหรับทุกมิติของการใช้ชีวิต

กลยุทธ์การพัฒนาอย่างยั่งยืนเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า

บริษัทฯ พัฒนานวัตกรรมและเลือกใช้เทคโนโลยีที่คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม อาทิ ใช้หลอดไฟ LED ประหยัดพลังงาน ใช้วัสดุลดคาร์บอนและวัสดุทดแทนไม้ เช่น พื้น SPC นำระบบโซลาร์เซลล์มาใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง คลับเฮาส์ และเริ่มขยายสู่ตัวบ้าน ติดตั้ง EV Charger เพื่อรองรับรถยนต์พลังงานไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และเพิ่มพื้นที่สีเขียวและสวนปันสุขในทุกโครงการ เพื่อส่งเสริมแนวคิด Biophilic Design ที่เชื่อว่าการผลักดันด้านความยั่งยืนในการพัฒนาโครงการ จะช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน ทั้งด้านต้นทุนระยะยาว ความน่าเชื่อถือ และโอกาสการเติบโตอย่างมั่นคงในอนาคต

บริษัทฯ ยังนำปัญญาประดิษฐ์ หรือ AI เข้ามาใช้ร่วมกับการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า ทั้งในด้านการออกแบบบ้าน ในเบื้องต้น การนำเสนอแบบจำลองบ้านด้วยระบบพลังงานแสงอาทิตย์และการตกแต่งภายในเสมือนจริงเพื่อประกอบการพิจารณาของลูกค้า ทำให้ลูกค้าตัดสินใจได้ง่ายขึ้น บริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนและปิดการขายได้รวดเร็วขึ้น รวมถึงการนำ AI มาใช้ในการทำสื่อประชาสัมพันธ์ออกสู่ตลาดได้อย่างรวดเร็ว เข้าถึง แม่นยำ และตรงตามความต้องการของลูกค้าได้ดียิ่งขึ้นด้วย

บริษัทฯ มีกลยุทธ์การตลาดที่ชัดเจน จากการผสานจุดแข็งของเครือพุกกษา จึงสามารถสร้างความแตกต่างในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีการแข่งขันสูง พร้อมขับเคลื่อนการเติบโตอย่างยั่งยืน เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่ อีกทั้งยกระดับคุณภาพชีวิตของสังคม พร้อมสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนได้อย่างแข็งแกร่ง

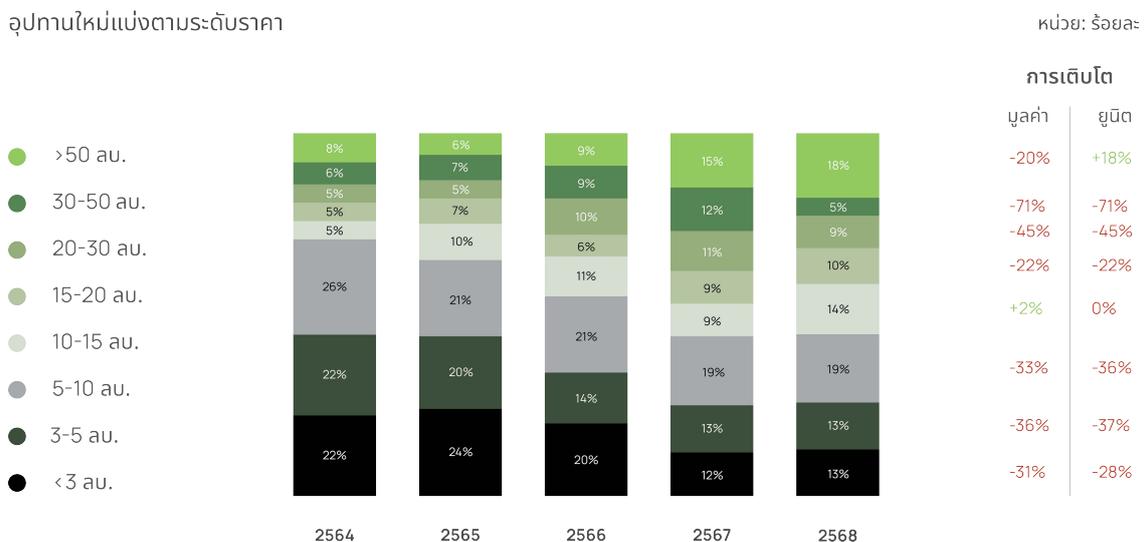
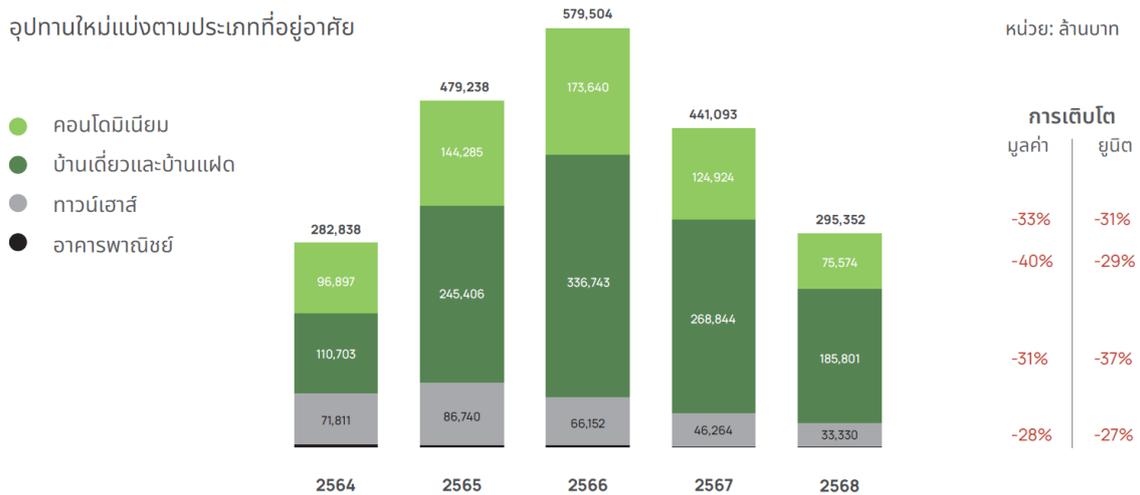
การตลาดและการแข่งขัน

สถานะอุปทานใหม่ในตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2568

มูลค่าอุปทานใหม่ในตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2568 หดตัวเหลือ 295,352 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 33 จากปีก่อนหน้าที่มีมูลค่ารวม 441,093 ล้านบาท เช่นเดียวกับจำนวนหน่วยเปิดใหม่ที่ลดลงถึงร้อยละ 31 เหลือ 42,151 หน่วย ทั้งจากอุปทานคงเหลือในตลาดระดับสูง อุปสงค์ชะลอตัว และเหตุการณ์แผ่นดินไหวในไตรมาส 2 ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าอุปทานใหม่ในตลาดคอนโดมิเนียมลดลงสูงสุดถึงร้อยละ 40 ตามมาด้วยตลาดบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ลดลงร้อยละ 31 และตลาดทาวน์เฮาส์ ลดลงร้อยละ 28 จากปีก่อนหน้า

หากพิจารณาอุปทานใหม่ตามระดับราคาพบว่า โครงการในกลุ่มราคา 10-15 ล้านบาท มีส่วนแบ่งตามมูลค่าตลาดเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 14 ขณะที่กลุ่มราคา 20-50 ล้านบาท เริ่มมีสัดส่วนอุปทานใหม่ลดลง สะท้อนถึงการปรับตัวของอุปทานในตลาดและการปรับตัวของผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่และรายย่อยให้เหมาะสมกับสภาพความต้องการของตลาดและสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน

แผนภาพที่ 1-2: มูลค่าอุปทานใหม่แยกตามประเภทที่อยู่อาศัยและระดับราคา
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2564-2568



ที่มา: รายงาน Strategy & Business Analyst บริษัท พุกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

สถานะตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2568

ภาพรวมยอดขายที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2568 เท่ากับ 266,642 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับมูลค่าในปี 2567 โดยหดตัวลงในทุกประเภทที่อยู่อาศัยและทุกระดับราคา โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมหดตัวถึงร้อยละ 23 หรือคิดเป็นมูลค่ายอดขายเท่ากับ 99,281 ล้านบาท จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวในไตรมาส 2 แม้ในไตรมาส 3-4 ตลาดจะเริ่มกลับมาฟื้นตัว แต่ไม่พอให้ภาพรวมทั้งปีกลับมาเติบโตได้ โดยระดับราคาของตลาดคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ยังเกาะกลุ่มที่ราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาทเป็นหลัก ขณะที่ตลาดกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

ยังคงมีการเปลี่ยนแปลงน้อยกว่ากลุ่มอื่น ๆ โดยลดลงร้อยละ 12 มาอยู่ที่ 129,109 ล้านบาท สำหรับตลาด Ultra Luxury กลุ่มระดับราคามากกว่า 50 ล้านบาท และกลุ่มระดับราคา 10-15 ล้านบาท เป็นระดับทรงตัวจนถึงขยายตัวจากกลุ่มลูกค้ารายได้สูงและชาวต่างชาติ ในส่วนตลาดทาวน์เฮาส์ยังคงมียอดขายลดลงต่อเนื่อง โดยลดลงร้อยละ 15 จากปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นมูลค่ายอดขายเท่ากับ 37,170 ล้านบาท ซึ่งชะลอตัวในระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท และเป็นกลุ่มราคาที่สร้างยอดขายหลักให้กับตลาดทาวน์เฮาส์

ในส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2568 พบว่า การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยชะลอตัวในทิศทางเดียวกับยอดขาย โดยลดลงร้อยละ 18 มาอยู่ที่ 310,216 ล้านบาท โดยชะลอลงในตลาดคอนโดมิเนียมเป็นหลัก ซึ่งลดลงร้อยละ 24 มีมูลค่าเท่ากับ 120,998 ล้านบาท ขณะที่ตลาดแนวราบลดลงในระดับที่ใกล้เคียงกันที่ร้อยละ 12 โดยตลาดบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด มีมูลค่าเท่ากับ 133,677 ล้านบาท และทาวน์เฮาส์มีการโอนกรรมสิทธิ์น้อยที่สุด เท่ากับ 49,457 ล้านบาท

แผนภาพที่ 3-4: มูลค่ายอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัย
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2564-2568



ที่มา: สายงาน Strategy & Business Analyst บริษัท พุกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

สภาวะอุปทานคงค้างของตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2568

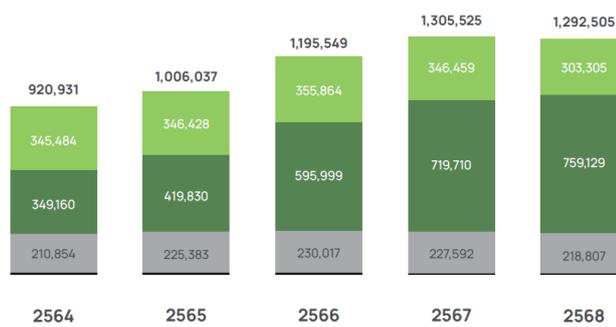
ภาพรวมอุปทานคงค้าง ณ สิ้นปี 2568 มีมูลค่าทั้งหมด 1,292,505 ล้านบาท หรือ 222,048 หน่วย (รวมอุปทานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอุปทานที่ยังไม่ก่อสร้าง) ลดลงร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยลดลงในตลาดคอนโดมิเนียมและตลาดทาวน์เฮาส์ ร้อยละ 12 และร้อยละ 4 ตามลำดับ ซึ่งตลาดในกลุ่มราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ยังมีอุปทานเหลือขายมากกว่ากลุ่มราคาอื่น ๆ ประกอบกับอุปสงค์ที่ชะลอลงแรงโดยเฉพาะในตลาดทาวน์เฮาส์ ส่งผลให้ทิศทางการแข่งขันในกลุ่มราคาระดับกลางถึงล่างยังต้องเฝ้าระวังเกี่ยวกับระยะเวลาในการระบายสินค้า ขณะที่อุปทานคงค้างของตลาดบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 คิดเป็นมูลค่า 759,129 ล้านบาท หรือ 77,737 หน่วย ส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มระดับราคา 3-7 ล้านบาท ขณะเดียวกันยังต้องเฝ้าระวังกลุ่มระดับราคาตลาดบนจากอุปทานใหม่ที่จะเพิ่มเข้ามาอย่างต่อเนื่อง

แผนภาพที่ 5-6: อุปทานคงค้าง ทั้งมูลค่าและจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2564-2568

มูลค่าอุปทานคงค้าง

หน่วย: ล้านบาท

- คอนโดมิเนียม
- บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด
- ทาวน์เฮาส์
- อาคารพาณิชย์



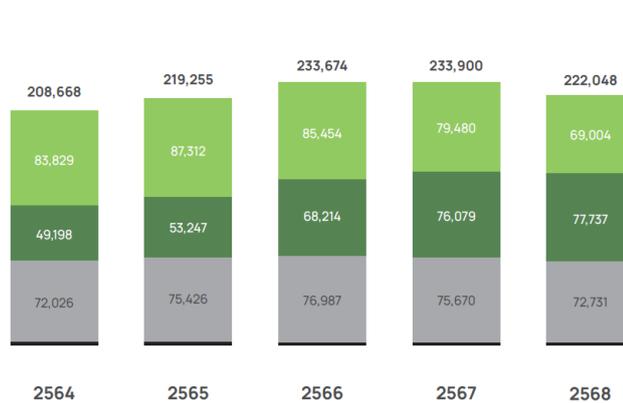
การเติบโต

- 1%
- 12%
- +5%
- 4%

จำนวนอุปทานคงค้าง

หน่วย: หน่วย

- คอนโดมิเนียม
- บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด
- ทาวน์เฮาส์
- อาคารพาณิชย์



การเติบโต

- 5%
- 13%
- +2%
- 4%

ที่มา: สายงาน Strategy & Business Analyst บริษัท พุกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ตลาดทาว์นเฮาส์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

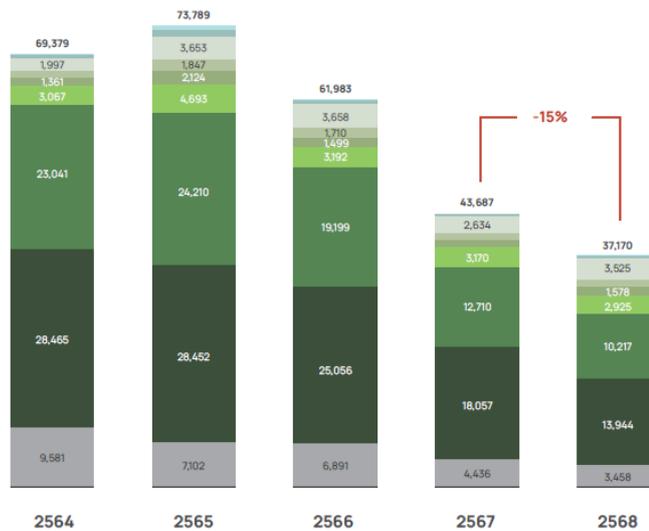
ตลาดทาว์นเฮาส์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2568 มีมูลค่ายอดขายทรงตัวในกรอบ 9,000-10,000 ล้านบาท ต่อไตรมาส เป็นระยะเวลา 6 ไตรมาสติดต่อกัน ขณะที่ภาพรวมสะสมยังหดตัวร้อยละ 15 จากปีก่อนหน้า หรือมีมูลค่ายอดขายทั้งปีเท่ากับ 37,170 ล้านบาท หรือคิดเป็นจำนวนหน่วยเท่ากับ 10,929 หน่วย โดยปรับลดลงในกลุ่มระดับราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท ที่เผชิญปัญหากำลังซื้อและความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ขณะที่กลุ่มระดับราคาสูงกว่า 7 ล้านบาท ยังขยายตัวได้ดีจากโครงการใหม่ที่เข้ามารองรับความต้องการทาว์นเฮาส์ 3 ชั้นในเมือง

แผนภาพที่ 7-8: ยอดขายทาว์นเฮาส์ ทั้งมูลค่าและจำนวนหน่วย
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2564-2568

มูลค่ายอดขายทาว์นเฮาส์

หน่วย: ล้านบาท

- > 50 au.
- 30-50 au.
- 15-30 au.
- 10-15 au.
- 7-10 au.
- 5-7 au.
- 3-5 au.
- 2-3 au.
- 1-2 au.
- < 1 au.



จำนวนยอดขายทาว์นเฮาส์

หน่วย: ยูนิต

- > 50 au.
- 30-50 au.
- 15-30 au.
- 10-15 au.
- 7-10 au.
- 5-7 au.
- 3-5 au.
- 2-3 au.
- 1-2 au.
- < 1 au.



ที่มา: สายงาน Strategy & Business Analyst บริษัท พุกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ตลาดบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ตลาดบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2568 มีมูลค่ายอดขายชะลอลงต่อเนื่อง 4 ปี ติดต่อกัน โดยมียอดขายรวม 129,109 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12 โดยลดลงในทุกระดับราคาโดยเฉพาะกลุ่มระดับราคาต่ำกว่า 7 ล้านบาท ที่เป็นตลาดในกลุ่มราคาในระดับล่างซึ่งได้รับความอ่อนไหวด้านราคาและผลกระทบทางเศรษฐกิจค่อนข้างมาก และกลุ่มราคาในระดับ Luxury 15-50 ล้านบาท ที่ชะลอหลังจากเร่งตัวต่อเนื่องหลายปีติดต่อกัน

ในขณะที่กลุ่มระดับบนเท่ากับ 10-15 ล้านบาท ยอดขายเติบโตร้อยละ 3 ค่อนข้างทรงตัว และกลุ่ม Ultra Luxury ที่ยอดขายกลับมาขยายตัวร้อยละ 17 ตามอุปทานใหม่ที่เข้ามา จึงเห็นได้ว่าตลาดบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในระดับบนยังมีแรงหนุนจากกำลังซื้อของกลุ่มผู้อยู่อาศัยจริงและกลุ่มลูกค้าต่างชาติ

แผนภาพที่ 9-10: ยอดขายบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ทั้งมูลค่าและจำนวนหน่วย
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2564-2568

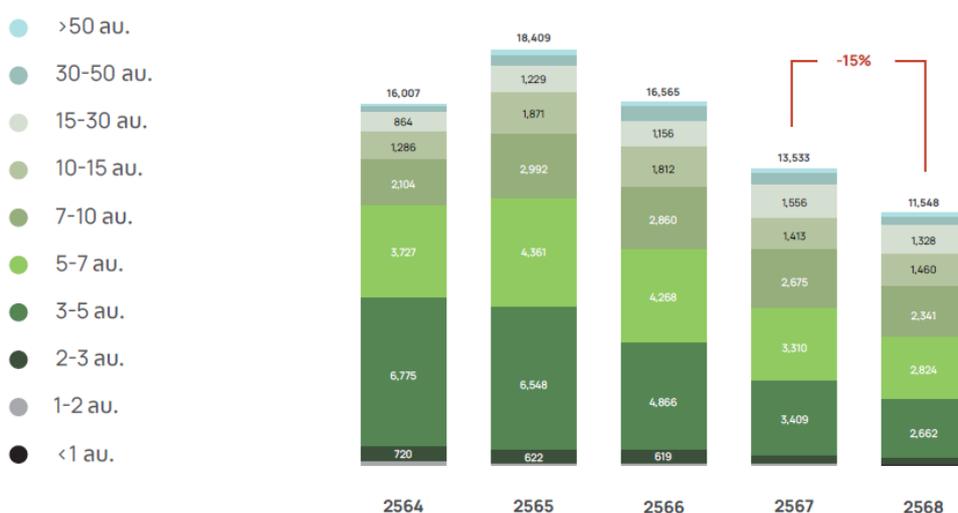
มูลค่ายอดขายบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

หน่วย: ล้านบาท



จำนวนยอดขายบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

หน่วย: ยูนิต



ที่มา: รายงาน Strategy & Business Analyst บริษัท พุกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

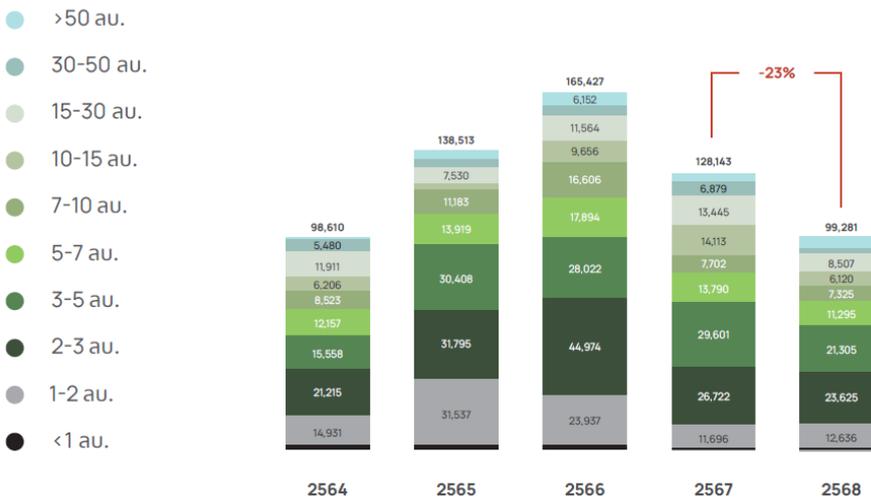
ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2568 หดตัวลงทั้งในเชิงมูลค่าและจำนวนหน่วย ภายหลังเผชิญเหตุการณ์แผ่นดินไหวในช่วงไตรมาส 2 แม้ในช่วงครึ่งปีหลังตลาดจะเริ่มฟื้นตัวกลับมาบ้าง แต่ภาพรวมทั้งปียังคงหดตัว โดยมียอดขายรวมทุกระดับราคาอยู่ที่ 99,281 ล้านบาท คิดเป็น 24,066 หน่วย ลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 23 และร้อยละ 17 ตามลำดับ โดยหดตัวทุกกลุ่มระดับราคา มีเพียงระดับราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท ที่ตลาดขยายตัวร้อยละ 8 จากอุปทานใหม่ที่เข้ามารองรับอุปสงค์รอบมหาวิทยาลัย อย่างไรก็ตาม ในกลุ่มระดับราคา 2-5 ล้านบาท แม้ตลาดจะหดตัวลง แต่ด้วยกำลังซื้อในกลุ่มนี้ที่ยังมีอุปสงค์รองรับ ส่งผลให้ยังใช้เวลาในการระบายสินค้าต่ำที่สุดในกลุ่มคอนโดมิเนียม

แผนภาพที่ 11-12: ยอดขายคอนโดมิเนียม ทั้งมูลค่าและจำนวนหน่วย
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2564-2568

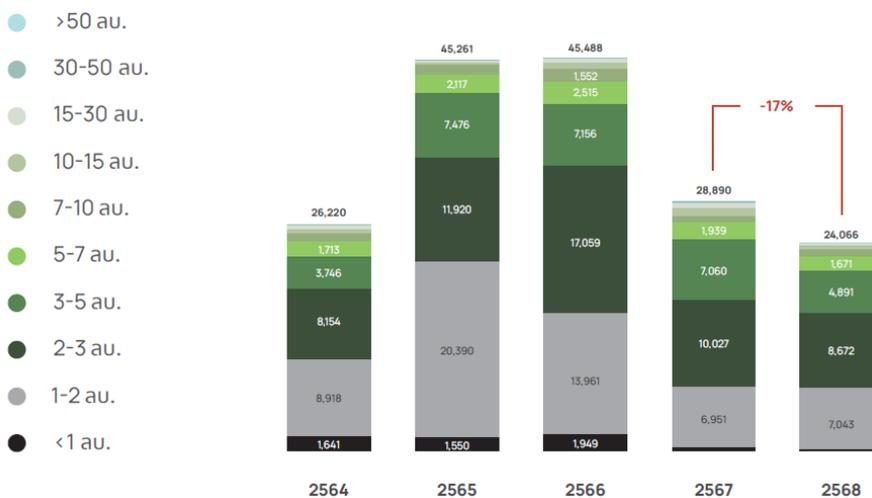
มูลค่ายอดขายคอนโดมิเนียม

หน่วย: ล้านบาท



จำนวนยอดขายคอนโดมิเนียม

หน่วย: ยูนิต

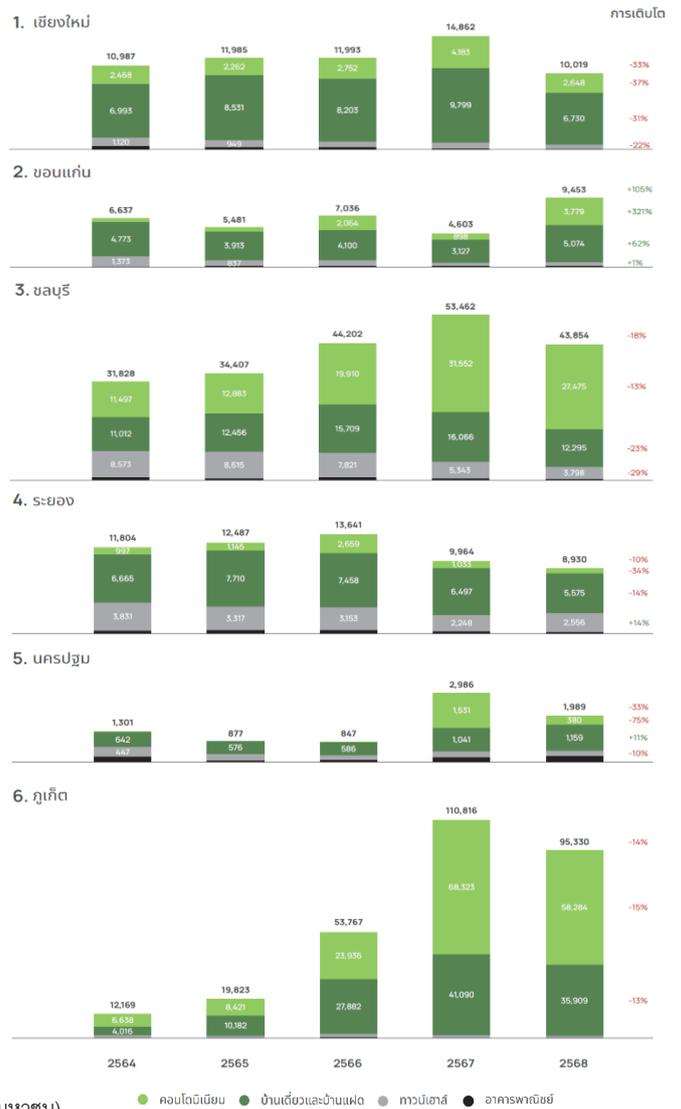
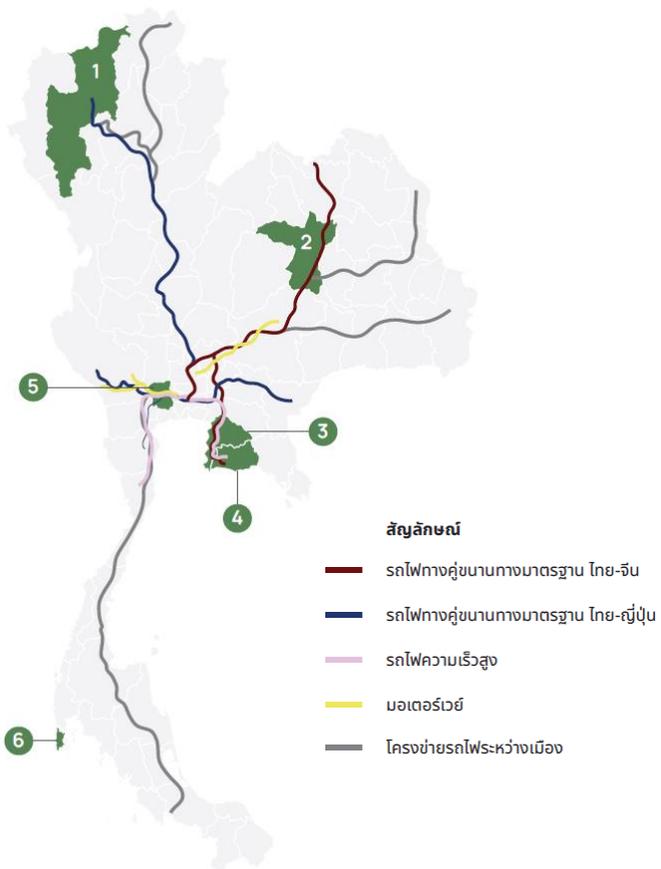


ที่มา: สายงาน Strategy & Business Analyst บริษัท พุกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

สภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัด (6 จังหวัดใหญ่)

ภาพรวมสภาวะที่อยู่อาศัยใน 6 จังหวัดใหญ่ปี 2568 ชะลอลงเช่นเดียวกับตลาดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยโครงการใหม่เปิดตัวน้อยลงค่อนข้างมาก หลังจากขยายตัวสูงในปีก่อน โดยเฉพาะจังหวัดท่องเที่ยว เช่น เชียงใหม่ที่หดตัวถึงร้อยละ 33 ขณะที่จังหวัดภูเก็ตและชลบุรี ยอดขายชะลอลงเช่นเดียวกันแต่ในสัดส่วนที่น้อยกว่า ซึ่งลดลงร้อยละ 14 และ 10 ตามลำดับ โดยยังเป็นจังหวัดท่องเที่ยวยอดนิยมที่ทั้งนักลงทุนและชาวต่างชาติให้การตอบรับสูงที่สุด ซึ่งมีมูลค่ายอดขายเฉลี่ย 40,000-90,000 ล้านบาทต่อปี โดยเฉพาะในตลาดบ้านเดี่ยวพูลวิลล่าในกลุ่มระดับบนในจังหวัดภูเก็ตที่ยังขยายตัวได้ดี และคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยาที่หดตัวน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยประเภทอื่นในจังหวัดชลบุรี สำหรับจังหวัดระยอง ยอดขายยังคงหดตัวต่อเนื่อง 2 ปีติดต่อกัน เท่ากับร้อยละ 10 จากตลาดหลักในบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดที่ชะลอตัวลง ส่วนจังหวัดนครปฐม หลังจากในปีก่อนที่บรรดาผู้ประกอบการรายใหญ่เปิดโครงการรวมกันถึง 6 โครงการ ส่งผลให้ในปีนี้อาพรวมชะลอตัวลง แต่อย่างไรก็ตาม ตลาดบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดยังคงขยายตัวได้ต่อเนื่อง ทางด้านจังหวัดขอนแก่น เป็นตลาดเดียวที่ยอดขายขยายตัวขึ้นเป็นเท่าตัว จากโครงการเปิดใหม่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดคอนโดมิเนียมและตลาดบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

แผนภาพที่ 13: มูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยใน 6 จังหวัดหลักปี 2564-2568



ที่มา: สายงาน Strategy & Business Analyst บริษัท พุกกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

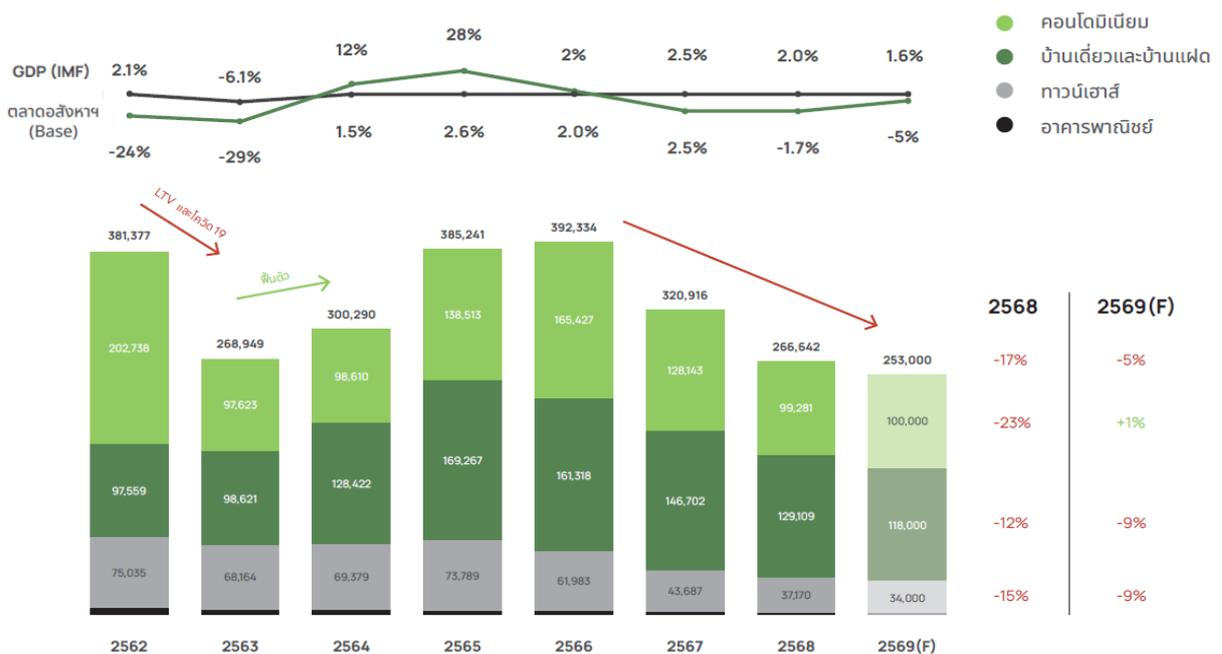
แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2569

แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2569 คาดว่าหดตัวลงจากปี 2568 ในกรอบร้อยละ 5 จากการเผชิญแรงกดดันด้านอุปทานที่ล้นตลาด อุปสงค์ที่ยังเปราะบาง การปล่อยสินเชื่อที่ยังตึงตัว รวมถึงภาคเศรษฐกิจที่ยังไม่เห็นความชัดเจนด้านนโยบายในการพลิกฟื้นเศรษฐกิจ จึงคาดการณ์การฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์จะเกิดขึ้นในลักษณะค่อยเป็นค่อยไปในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า

คาดว่าตลาดบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ยังอยู่ในทิศทางเชิงลบ จากอุปทานคงค้างในตลาดที่ยังอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะในตลาดบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดที่มีอุปทานใหม่เข้ามาเพิ่มเป็นจำนวนมากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ขณะที่อุปสงค์ชะลอตัวลงต่อเนื่องตามทิศทางเศรษฐกิจ สำหรับตลาดคอนโดมิเนียม คาดว่ามีทิศทางทรงตัวหรือปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจากฐานเดิมที่ค่อนข้างต่ำในปี 2568

การเติมอุปทานใหม่มีแนวโน้มลดลงตามการปรับพอร์ตโฟลิโอของผู้ประกอบการและการเร่งระบายสินค้าในสต็อก สำหรับโครงการเปิดใหม่ในกลุ่มราคาที่ต้องได้มากขึ้น ในทำเลที่มีอุปสงค์รองรับหรือในกลุ่มที่มีเอกลักษณ์โครงการเฉพาะตัวที่ชัดเจน เนื่องจากยังอยู่ในสภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูง

แผนภาพที่ 14: แนวโน้มคาดการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2569



ที่มา: สายงาน Strategy & Business Analyst บริษัท พุกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การจัดซื้อที่ดิน

บริษัทฯ ดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยสำรวจสภาพการณ์ของตลาด สภาพการแข่งขัน ตลอดจนความต้องการของลูกค้าในพื้นที่เป้าหมายที่เหมาะสม ดำเนินการเจรจาและซื้อที่ดินจากทั้งเจ้าของที่ดินหรือนายหน้าขายที่ดิน รวมถึงการเปิดให้ประชาชนทั่วไปสามารถซื้อขายที่ดินโดยตรงกับพุกษาได้ โดยบริษัทฯ จะเปรียบเทียบราคาที่ดินกับราคาประเมินหรือราคาตลาดเพื่อให้ได้พื้นที่ที่ต้องการในราคาที่เหมาะสม โดยทำการประเมินและป้องกันความเสี่ยงด้านต่าง ๆ เพื่อให้สามารถนำที่ดินไปพัฒนาโครงการได้ตามแผนและวัตถุประสงค์ของการลงทุน

การออกแบบ คัดเลือกคู่ค้า วัสดุก่อสร้าง และการสรรหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ เป็นหนึ่งในผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่กี่รายที่สามารถบริหารจัดการงานก่อสร้างได้ด้วยตัวเองผ่านบริษัทในเครือ ทั้ง Inno Precast และ IHC โดยจะเริ่มดำเนินการศึกษาและวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้าเพื่อนำมาพัฒนาแนวคิดสำหรับโครงการก่อสร้างและกำหนดรายละเอียดพื้นฐานของโครงการ โดยการออกแบบทั้งในส่วนตัวบ้านและพื้นที่ภายในโครงการผ่านทีมภายในบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าในปัจจุบันเป็นสำคัญ ปรับรูปแบบให้เหมาะสมกับพฤติกรรมความเป็นครอบครัวเดี่ยวนมากขึ้น การมีสัต์ว์เลี้ยงเป็นส่วนหนึ่งของครอบครัว การต้องการความเป็นส่วนตัวสูงขึ้น หรือการปรับแบบบ้านให้เหมาะกับลูกค้ากลุ่มผู้มีความหลากหลายทางเพศด้วยเช่นกัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความต้องการของลูกค้าและพฤติกรรมที่ใส่ใจด้านคุณภาพและความยั่งยืนมากขึ้น ในขณะที่เดียวกันก็ยังสามารถบริหารจัดการต้นทุนได้ โดยบริษัทฯ จะติดต่อกับผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างแต่ละแห่งเพื่อตรวจสอบคุณภาพและราคาของวัสดุก่อสร้างให้เป็นไปตามคุณภาพ ความคงทน และมาตรฐานด้านการรักษาโลกและการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมที่กำหนด ทั้งนี้จากการสั่งซื้อในปริมาณสูง บริษัทฯ จะได้ราคาที่ดีกว่าท้องตลาด โดยจะสั่งซื้อวัสดุก่อสร้าง เช่น ปูนซีเมนต์ เหล็ก กระจก และสายไฟ ผ่านการประมูลและตกลงราคาในระยะยาว เช่น 3-6 เดือน หรือ 1 ปี ทำให้ลดความเสี่ยงด้านความผันผวนของราคา นอกจากนี้ การมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ทำให้สามารถสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างได้ตามปริมาณที่ต้องการ และไม่มีปัญหาการขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่ได้พึ่งพาผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างรายใดรายหนึ่งเป็นพิเศษ รวมทั้งได้สร้างระบบการวางแผนความต้องการในการใช้งานของวัสดุหลักที่สำคัญทุกประเภทที่สอดคล้องกับแผนการขยายธุรกิจ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะมีวัสดุเพียงพอต่อการใช้งานอย่างต่อเนื่อง และมีการวางแผนการสรรหาผู้ค้าวัสดุทั้งรายหลักและรายรองได้อย่างมีประสิทธิภาพ

4.2. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินถาวรหลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ทรัพย์สินถาวร มีมูลค่าสุทธิทางบัญชี จำนวน 36 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทรัพย์สินถาวร มีมูลค่าสุทธิทางบัญชี จำนวน 45 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินรวม		
รายการทรัพย์สินถาวร	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
1. ที่ดินและอาคาร	22	30
2. เครื่องจักรและอุปกรณ์	14	14
3. งานระหว่างก่อสร้าง เครื่องจักร และอุปกรณ์ระหว่างการติดตั้ง	-	1
รวมมูลค่าสุทธิทางบัญชี	36	45

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีภาระผูกพันโดยมีการนำสินทรัพย์และโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ไปเป็นหลักประกัน รวม 503 ล้านบาท

สินค้าคงเหลือในโครงการต่างๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลำดับ	ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	พื้นที่ขายคงเหลือ (ไร่-งาน-วา / ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
1.	บ้านพุกษา 124/2 รังสิต-คลองสี่	เป็นเจ้าของ	9-0-58.60	ไม่มี	59.05	ไม่มี
2.	บ้านพุกษา 129 อีสเทิร์น-ปลวกแดง	เป็นเจ้าของ	12-0-28.60	ไม่มี	119.82	ไม่มี
3.	บ้านพุกษา 131 รังสิต-วงแหวนฯ	เป็นเจ้าของ	10-0-42.90	ไม่มี	114.11	ไม่มี
4.	บ้านพุกษา 132 ลำลูกกา-วงแหวนฯ	เป็นเจ้าของ	3-1-19.00	ไม่มี	27.37	ไม่มี
5.	บ้านพุกษา 133/2 พระราม 2-เอกชัย	เป็นเจ้าของ	5-0-75.70	ไม่มี	72.80	ไม่มี
6.	บ้านพุกษา 135/2 พระราม 2	เป็นเจ้าของ	2-3-19.60	ไม่มี	42.13	ไม่มี
7.	บ้านพุกษา 139 หนองมน-ชลบุรี (3)	เป็นเจ้าของ	6-3-45.40	206.43	118.25	ไม่มี
8.	บ้านพุกษา 145 พระราม 2	เป็นเจ้าของ	7-3-52.20	ไม่มี	101.79	ไม่มี
9.	บ้านพุกษา 148 รังสิต อเวนิว 2	เป็นเจ้าของ	17-1-48.60	ไม่มี	236.70	ไม่มี
10.	บ้านพุกษา 150 ประชาอุทิศ (2)	เป็นเจ้าของ	5-1-61.60	ไม่มี	71.89	ไม่มี
11.	บ้านพุกษา 152 หินกอง-สระบุรี 1	เป็นเจ้าของ	5-3-11.90	ไม่มี	34.08	ไม่มี

ลำดับ	ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	พื้นที่ขาย คงเหลือ (ไร่-งาน-วา / ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
12.	บ้านพุกษา 153 ถ.มะลิวัลย์-สนามบินขอนแก่น	เป็นเจ้าของ	7-2-46.60	ไม่มี	59.88	ไม่มี
13.	บ้านพุกษา 154 รังสิต-คลอง 5	เป็นเจ้าของ	10-2-44.10	ไม่มี	111.47	ไม่มี
14.	บ้านพุกษา 155 รังสิต-ธัญบุรี โครงการ 2	เป็นเจ้าของ	0-2-38.60	ไม่มี	13.01	ไม่มี
15.	บ้านพุกษา 161 ฉลองกรุง-ลาดกระบัง	เป็นเจ้าของ	1-1-22.70	ไม่มี	21.50	ไม่มี
16.	บ้านพุกษา 162 บางนา-ศรีวารี	เป็นเจ้าของ	11-1-64.40	205.40	200.76	ไม่มี
17.	บ้านพุกษา 163 นวนคร-พหลโยธิน	เป็นเจ้าของ	14-0-10.70	ไม่มี	148.57	ไม่มี
18.	บ้านพุกษา 165 สุขุมวิท-บางปู (2)	เป็นเจ้าของ	7-0-68.40	ไม่มี	99.72	ไม่มี
19.	บ้านพุกษา 167 สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ (2)	เป็นเจ้าของ	10-3-25.80	ไม่มี	93.43	ไม่มี
20.	บ้านพุกษา 168 ดิวานนท์-รังสิต (2)	เป็นเจ้าของ	12-0-38.00	ไม่มี	152.08	ไม่มี
21.	บ้านพุกษา 169 บางนา-ศรีนครินทร์	เป็นเจ้าของ	8-1-68.90	ไม่มี	141.24	ไม่มี
22.	บ้านพุกษา รังสิต บีช ทาวน์	เป็นเจ้าของ	0-1-48.60	ไม่มี	14.17	ไม่มี
23.	บ้านพุกษา ราชพฤกษ์-345	เป็นเจ้าของ	9-1-13.00	138.82	121.40	ไม่มี
24.	พาทีโอ กรุงเทพกรีฑา-วงแหวนฯ 2	เป็นเจ้าของ	4-2-63.60	ไม่มี	248.62	ไม่มี
25.	พาทีโอ กัลปพฤกษ์-สาทร	เป็นเจ้าของ	1-2-51.20	ไม่มี	103.75	ไม่มี
26.	พาทีโอ บางนา-วงแหวนฯ	เป็นเจ้าของ	1-1-57.60	ไม่มี	47.84	ไม่มี
27.	พาทีโอ พระราม 2	เป็นเจ้าของ	2-0-67.20	ไม่มี	106.74	ไม่มี
28.	พาทีโอ พหลโยธิน	เป็นเจ้าของ	2-0-56.20	ไม่มี	98.46	ไม่มี
29.	พาทีโอ ราชพฤกษ์-พระราม 5	เป็นเจ้าของ	5-2-28.30	ไม่มี	188.50	ไม่มี
30.	พาทีโอ วัชรพล-รามอินทรา	เป็นเจ้าของ	11-3-33.40	ไม่มี	509.62	ไม่มี
31.	เนเชอรัล เทรนด์ ประชาอุทิศ 90	เป็นเจ้าของ	14-2-19.60	ไม่มี	223.44	ไม่มี
32.	พุกษาอเวนิว หนองมน-ชลบุรี (B)	เป็นเจ้าของ	1-0-98.50	ไม่มี	44.27	ไม่มี
33.	พุกษาทาวน์ เน็กซ์ อ่อนนุช-พระราม 9	เป็นเจ้าของ	0-0-0.00	ไม่มี	0.00	ไม่มี
34.	พุกษาวิลด์ 8/1 ดอนเมือง	เป็นเจ้าของ	3-2-13.60	ไม่มี	70.18	ไม่มี

ลำดับ	ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	พื้นที่ขาย คงเหลือ (ไร่-งาน-วา / ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
35.	พฤษาวิลด์ 91/1	เป็นเจ้าของ	1-1-46.80	ไม่มี	25.64	ไม่มี
36.	พฤษาวิลด์ 91/2 มหิดล-ศาลายา	เป็นเจ้าของ	5-1-14.40	ไม่มี	53.89	ไม่มี
37.	พฤษาวิลด์ 101 ถกลาง-เทพกษัตรี	เป็นเจ้าของ	2-1-26.10	ไม่มี	61.05	ไม่มี
38.	พฤษาวิลด์ 106 รังสิต-คลองสอง	เป็นเจ้าของ	4-0-23.20	ไม่มี	68.69	ไม่มี
39.	พฤษาวิลด์ 107/2 ประชาอุทิศ	เป็นเจ้าของ	0-3-45.30	ไม่มี	17.85	ไม่มี
40.	พฤษาวิลด์ 111 รังสิต	เป็นเจ้าของ	6-1-65.20	ไม่มี	88.09	ไม่มี
41.	พฤษาวิลด์ 112 กรุงเทพมหานคร- วงแหวนฯ	เป็นเจ้าของ	10-1-20.00	356.21	314.77	ไม่มี
42.	พฤษาวิลด์ 117 ทรัพย์พัฒนา	เป็นเจ้าของ	2-2-21.30	ไม่มี	41.67	ไม่มี
43.	พฤษาวิลด์ 118 พหลโยธิน คลองหลวง 2	เป็นเจ้าของ	12-2-80.40	217.37	192.23	ไม่มี
44.	พฤษาวิลด์ 120 เชียงใหม่- สนามบินฯ	เป็นเจ้าของ	0-3-69.20	ไม่มี	35.57	ไม่มี
45.	พฤษาวิลด์ 122/1 บางนา-หนามแดง	เป็นเจ้าของ	6-2-99.10	ไม่มี	118.98	ไม่มี
46.	พฤษาวิลด์ 123 บางนา-อ่อนนุช	เป็นเจ้าของ	5-0-67.50	ไม่มี	117.70	ไม่มี
47.	เดอะคอนเนค พระราม 5	เป็นเจ้าของ	10-3-5.90	ไม่มี	353.75	ไม่มี
48.	เดอะคอนเนค 24 อีพ 3 เฉลิมพระเกียรติ	เป็นเจ้าของ	0-0-20.6	ไม่มี	3.70	ไม่มี
49.	เดอะคอนเนค 38 รามอินทรา กม.8	เป็นเจ้าของ	0-1-66.10	ไม่มี	13.26	ไม่มี
50.	เดอะคอนเนค 50 กรุงเทพฯ- ปทุมธานี	เป็นเจ้าของ	8-0-14.40	ไม่มี	135.15	ไม่มี
51.	เดอะคอนเนค 55 กรุงเทพฯ- ปทุมธานี (2)	เป็นเจ้าของ	10-1-44.60	180.00	168.37	ไม่มี
52.	เดอะคอนเนค 57 ดอนเมือง สเตชั่น	เป็นเจ้าของ	13-2-74.30	ไม่มี	275.18	ไม่มี
53.	เดอะคอนเนค 61 บางนา-ศรีวารี 2	เป็นเจ้าของ	19-0-4.20	ไม่มี	359.16	ไม่มี
54.	เดอะคอนเนค 62 เพชรเกษม 69	เป็นเจ้าของ	9-2-75.70	ไม่มี	214.40	ไม่มี
55.	เดอะคอนเนค 63 @ทิพวัล สเตชั่น	เป็นเจ้าของ	0-1-47.70	ไม่มี	15.66	ไม่มี

ลำดับ	ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	พื้นที่ขาย คงเหลือ (ไร่-งาน-วา / ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
56.	เดอะคอนเนค บางนา-วงแหวนฯ	เป็นเจ้าของ	6-2-64.70	223.61	129.64	ไม่มี
57.	เดอะคอนเนค บางนา-ศรีวารี	เป็นเจ้าของ	15-0-0.10	ไม่มี	265.18	ไม่มี
58.	เดอะคอนเนค บีท ทาวน์ @รังสิต อเวนิว	เป็นเจ้าของ	0-2-49.10	ไม่มี	32.96	ไม่มี
59.	เดอะคอนเนค บีท ทาวน์ @กรุงเทพฯ-ปทุมธานี	เป็นเจ้าของ	0-2-41.00	ไม่มี	23.35	ไม่มี
60.	เดอะคอนเนค บีท ทาวน์ บางนา กม.5-ศรีนครินทร์ 2	เป็นเจ้าของ	1-3-1.40	ไม่มี	37.84	ไม่มี
61.	เดอะคอนเนค บีท ทาวน์ บางนา-เทพารักษ์	เป็นเจ้าของ	1-3-70.20	ไม่มี	57.92	ไม่มี
62.	เดอะคอนเนค ประชาอุทิศ	เป็นเจ้าของ	19-2-40.50	ไม่มี	286.83	ไม่มี
63.	เดอะคอนเนค มีนบุรี สเตชัน-นิมิตใหม่	เป็นเจ้าของ	18-1-27.90	ไม่มี	438.43	ไม่มี
64.	เดอะคอนเนค ราชพฤกษ์-345	เป็นเจ้าของ	20-0-90.90	ไม่มี	219.57	ไม่มี
65.	เดอะแพลนท์ ซิตี เมกา-บางนา	เป็นเจ้าของ	1-0-12.50	ไม่มี	29.32	ไม่มี
66.	เดอะแพลนท์ ซิตี บางนา-วงแหวนฯ	เป็นเจ้าของ	0-2-82.50	ไม่มี	35.64	ไม่มี
67.	เดอะแพลนท์ ซิตี วงแหวนฯ-ลำลูกกาคลอง 5	เป็นเจ้าของ	3-3-32.80	ไม่มี	54.46	ไม่มี
68.	เดอะแพลนท์ นิวทาวน์ บางนา-เทพารักษ์	เป็นเจ้าของ	23-2-49.10	ไม่มี	294.40	ไม่มี
69.	เดอะแพลนท์ งามคำแหง-วงแหวนฯ	เป็นเจ้าของ	7-3-66.80	270.63	207.72	ไม่มี
70.	เดอะแพลนท์ สุขุมวิท-บางปู	เป็นเจ้าของ	11-1-63.80	240.71	197.71	ไม่มี
71.	บ้านกัสสร 57 เพรสทีจ ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม	เป็นเจ้าของ	8-1-81.10	ไม่มี	164.83	ไม่มี
72.	บ้านกัสสร 74 เทพารักษ์-บางนา	เป็นเจ้าของ	7-2-69.00	ไม่มี	90.64	ไม่มี
73.	บ้านกัสสร 83 งามคำแหง-ราษฎร์พัฒนา	เป็นเจ้าของ	7-2-91.20	ไม่มี	180.97	ไม่มี
74.	บ้านกัสสร 86 กรุงเทพฯกรีฑา-	เป็นเจ้าของ	4-3-75.30	330.11	229.05	ไม่มี

ลำดับ	ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	พื้นที่ขาย คงเหลือ (ไร่-งาน-วา / ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
	วงแหวนฯ					
75.	บ้านภัสสร 90 ร่มเกล้า-รามคำแหง	เป็นเจ้าของ	28-3-22.40	508.95	377.98	ไม่มี
76.	บ้านภัสสร 96 ดอนเมือง-ธูปะเตมีย์	เป็นเจ้าของ	15-0-69.10	ไม่มี	290.24	ไม่มี
77.	บ้านภัสสร 111 ศรีนครินทร์-เทพารักษ์	เป็นเจ้าของ	16-0-0.90	ไม่มี	383.89	ไม่มี
78.	บ้านภัสสร จตุโชติ-ทางด่วนรามอินทรา	เป็นเจ้าของ	7-0-37.60	179.79	143.43	ไม่มี
79.	บ้านภัสสร รังสิต อเวนิว	เป็นเจ้าของ	16-3-65.30	ไม่มี	239.68	ไม่มี
80.	บ้านภัสสร ราชพฤกษ์	เป็นเจ้าของ	23-1-53.50	ไม่มี	626.75	ไม่มี
81.	บ้านภัสสร ราชพฤกษ์-ติวานนท์ 2	เป็นเจ้าของ	4-3-42.20	ไม่มี	102.43	ไม่มี
82.	บ้านภัสสร 2 บางนา วงแหวน	เป็นเจ้าของ	11-1-69.60	ไม่มี	280.82	ไม่มี
83.	พุกษาวิลล์ 119/3 @เวิร์ค รามอินทรา สเตชั่น	เป็นเจ้าของ	0-3-54.90	ไม่มี	22.91	ไม่มี
84.	เดอะปาล์ม แจ็งวัฒนะ-ชัยพฤกษ์ 2	เป็นเจ้าของ	19-3-47.80	ไม่มี	619.41	ไม่มี
85.	เดอะปาล์ม กะหู่-ป่าตอง	เป็นเจ้าของ	2-3-12.70	ไม่มี	77.73	ไม่มี
86.	เดอะปาล์ม ทวีวัฒนา	เป็นเจ้าของ	21-0-37.50	ไม่มี	680.23	ไม่มี
87.	เดอะปาล์ม บางนา-วงแหวนฯ	เป็นเจ้าของ	13-2-33.90	ไม่มี	416.13	ไม่มี
88.	เดอะปาล์ม เรสซิเดนซ์เซสพัฒนาการ	เป็นเจ้าของ	10-1-56.60	ไม่มี	1,032.68	มี
89.	เดอะปาล์ม วัชรพล	เป็นเจ้าของ	9-0-98.80	ไม่มี	554.39	ไม่มี
90.	เดอะแพลนท์ เทพารักษ์-บางนา	เป็นเจ้าของ	8-3-43.30	ไม่มี	73.12	ไม่มี
91.	เดอะแพลนท์ และเนเชอรัล เทรนต์ ปิ่นเกล้า-พุทธมณฑล	เป็นเจ้าของ	9-0-40.60	149.56	107.72	ไม่มี
92.	เดอะแพลนท์ กรุงเทพฯ-ปทุมธานี	เป็นเจ้าของ	0-2-70.50	ไม่มี	21.18	ไม่มี
93.	เดอะแพลนท์ กาญจนานิเทศ-บางใหญ่	เป็นเจ้าของ	10-3-16.50	ไม่มี	123.56	ไม่มี
94.	เดอะแพลนท์ ฉลองกรุง 2	เป็นเจ้าของ	44-3-94.20	ไม่มี	247.14	ไม่มี

ลำดับ	ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	พื้นที่ขาย คงเหลือ (ไร่-งาน-วา / ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
95.	เดอะแพลนท์ ซัยพฤกษ์-วงแหวน	เป็นเจ้าของ	17-3-46.20	225.48	207.31	ไม่มี
96.	เดอะแพลนท์ ถลาง-เทพกระษัตรี	เป็นเจ้าของ	9-3-47.20	ไม่มี	123.52	ไม่มี
97.	เดอะแพลนท์ นครปฐม	เป็นเจ้าของ	30-0-79.50	ไม่มี	313.60	ไม่มี
98.	เดอะแพลนท์ บางนา กม.5-ศรีนครินทร์	เป็นเจ้าของ	2-3-70.60	ไม่มี	69.00	ไม่มี
99.	เดอะแพลนท์ บางนา-วงแหวนฯ	เป็นเจ้าของ	4-3-91.50	ไม่มี	115.95	ไม่มี
100.	เดอะแพลนท์ ปิ่นเกล้า-กาญจนาภิเษก	เป็นเจ้าของ	1-1-15.70	ไม่มี	31.76	ไม่มี
101.	เดอะแพลนท์ ปิ่นเกล้า-ศาลายา	เป็นเจ้าของ	23-2-20.10	ไม่มี	292.44	ไม่มี
102.	เดอะแพลนท์ พระราม 2-เพชรเกษม	เป็นเจ้าของ	3-3-24.40	ไม่มี	59.47	ไม่มี
103.	เดอะแพลนท์ รังสิตคลอง 4-วงแหวนฯ	เป็นเจ้าของ	0-1-33.50	ไม่มี	9.86	ไม่มี
104.	เดอะแพลนท์ รังสิต-คลอง 5	เป็นเจ้าของ	11-3-42.70	ไม่มี	85.25	ไม่มี
105.	เดอะแพลนท์ รังสิต-อเวนิว	เป็นเจ้าของ	14-2-35.00	ไม่มี	212.43	ไม่มี
106.	เดอะแพลนท์ วงแหวนฯ-รังสิต	เป็นเจ้าของ	36-0-73.20	ไม่มี	350.84	ไม่มี
107.	เดอะแพลนท์ ศรีนครินทร์-เทพารักษ์	เป็นเจ้าของ	25-1-2.70	ไม่มี	349.45	ไม่มี
108.	เดอะแพลนท์ หนองมน-ชลบุรี	เป็นเจ้าของ	2-3-74.00	ไม่มี	49.79	ไม่มี
109.	เดอะแพลนท์ อยุธยา	เป็นเจ้าของ	12-0-28.40	118.48	90.65	ไม่มี
110.	ไพน์ เวิลด์ เรสซิเดนซ์ ประชาชื่น	เป็นเจ้าของ	6-1-15.70	ไม่มี	385.62	ไม่มี
111.	บ้านกรีนเฮาส์ รังสิต สเตชั่น-ช.เวิร์คพอยท์	เป็นเจ้าของ	3-2-24.39	ไม่มี	29.87	ไม่มี
112.	พหลิมคอนโด แจ้งวัฒนะ-ดอนเมือง	เป็นเจ้าของ	9,073.70	643.76	436.16	ไม่มี
113.	พหลิมคอนโด นิว เวสต์	เป็นเจ้าของ	22,685.88	ไม่มี	1,011.98	ไม่มี
114.	พหลิมคอนโด พระราม 2 เฟส 2.1	เป็นเจ้าของ	3,008.86	ไม่มี	116.75	ไม่มี
115.	พหลิมคอนโด พระราม 2 เฟส 2.2 *	เป็นเจ้าของ	12,176.50	156.72	190.48	ไม่มี
116.	พหลิมคอนโด ราม 60 อินเทอร์เน็ต	เป็นเจ้าของ	59.01	ไม่มี	3.43	ไม่มี
117.	พหลิมคอนโด อีสต์ ลาดพร้าว	เป็นเจ้าของ	12,722.80	ไม่มี	300.09	ไม่มี
118.	คอนโดเลต พิกเซล สาทร	เป็นเจ้าของ	22.25	ไม่มี	2.00	ไม่มี

ลำดับ	ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	พื้นที่ขายคงเหลือ (ไร่-งาน-วา / ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	หลักประกัน
119.	เดอะไพรวีธี เต่าปูน อินเทอร์เน็ต เซ็นจ์ เฟส 1	เป็นเจ้าของ	334.24	ไม่มี	23.37	ไม่มี
120.	เดอะไพรวีธี จตุจักร	เป็นเจ้าของ	4,652.96	ไม่มี	416.59	ไม่มี
121.	เดอะไพรวีธี พาร์ค เต่าปูน	เป็นเจ้าของ	9,244.61	ไม่มี	641.70	ไม่มี
122.	เดอะทรี พัฒนาการ	เป็นเจ้าของ	97.30	ไม่มี	9.44	ไม่มี
123.	เดอะทรี หัวหมาก	เป็นเจ้าของ	4,588.16	ไม่มี	334.39	ไม่มี
124.	แซปเตอร์วัน นอร์ด รามอินทรา	เป็นเจ้าของ	16,607.52	ไม่มี	453.39	ไม่มี
125.	แซปเตอร์วัน มอร์ เกษตร	เป็นเจ้าของ	14,676.87	ไม่มี	635.36	ไม่มี
126.	แซปเตอร์วัน สปาร์ค จรัญฯ	เป็นเจ้าของ	36,783.84	ไม่มี	2,042.57	ไม่มี
127.	แซปเตอร์วัน ออล รามอินทรา	เป็นเจ้าของ	7,247.33	ไม่มี	457.99	ไม่มี
128.	แซปเตอร์ เจริญกรุง-ริเวอร์ไซด์	เป็นเจ้าของ	7,523.47	ไม่มี	305.70	มี
129.	แซปเตอร์ เจริญนคร-ริเวอร์ไซด์	เป็นเจ้าของ	70.99	ไม่มี	6.81	ไม่มี
130.	แซปเตอร์ จุฬา-สามย่าน	เป็นเจ้าของ	790.31	174.04	93.10	ไม่มี
131.	แซปเตอร์ ทองหล่อ 25	เป็นเจ้าของ	34.67	ไม่มี	3.65	ไม่มี

หมายเหตุ: * ราคาประเมินเฉพาะที่ดิน เนื่องจากยังไม่มีการก่อสร้าง

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน คือ ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ มีมูลค่าสุทธิทางบัญชี รวมทั้งสิ้น 420 ล้านบาท และ 506 ล้านบาท ตามลำดับ

4.4. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- ทุนจดทะเบียนจำนวน 2,232,682,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,232,682,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
- ทุนชำระแล้วจำนวน 2,232,682,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,232,682,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 15 มกราคม 2569

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	การถือหุ้น	
		จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท พุกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	2,193,104,190	98.23
2.	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	19,496,100	0.87
3.	STATE STREET EUROPE LIMITED	3,235,200	0.14
4.	นายชัยยันต์ เอื้อวัฒนา	1,520,000	0.07
5.	บริษัท โปรเวลู จำกัด	1,329,900	0.06
6.	BNY MELLON NOMINEES LIMITED	1,063,290	0.05
7.	นางสุภาพร จันทร์เสวีวิทยา	1,000,000	0.04
8.	นายสุโชติ ฉันทวิภาว	875,900	0.04
9.	นางดารุณี เอื้อวัฒนา	600,000	0.03
10.	นายสมิทธิ เก่งอนันต์สกุล	585,400	0.03
	รวม 10 อันดับแรก *	2,222,809,980	99.56
	จำนวนหุ้นทั้งหมด	2,232,682,000	100

หมายเหตุ: * รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก รวมถึงผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 0.5 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ

ใบสำคัญแสดงสิทธิ

- ไม่มี -

4.5. นโยบายและการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน แผนการลงทุนและขยายธุรกิจ ตลอดจนความจำเป็นและความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคตของบริษัทฯ

เงินปันผลที่บริษัทฯ จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นมีดังนี้

สำหรับ ผลการ ดำเนินงาน	กำไรสุทธิจาก งบการเงินรวม (ล้านบาท)	กำไรสุทธิส่วนที่ เป็นของบริษัท ใหญ่ (ล้านบาท)	อัตรากำไรสุทธิ ต่อหุ้น (งบการเงินรวม) (บาทต่อหุ้น)	เงินปันผล ต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	อัตราร้อยละของ การจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	วันที่จ่าย เงินปันผล
2568	544.90	544.90	0.24	0.77 *	315.50	20 พ.ค. 2569
2567	789.90	789.90	0.35	0.77	217.64	21 พ.ค. 2568
2566	1,773.72	1,773.72	0.79	1.32	166.16	21 พ.ค. 2567
2565	3,275.91	3,275.91	1.47	1.32	89.96	17 พ.ค. 2566
2564	2,859.21	2,859.21	1.28	1.07	83.55	13 พ.ค. 2565

หมายเหตุ: * ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.77 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,719 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2568 ในอัตราหุ้นละ 0.21 บาท ทำให้คงเหลือเงินปันผลจ่ายในอัตราหุ้นละ 0.56 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,250 ล้านบาท ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

5. การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

5.1. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ คณะกรรมการบริษัท และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ

5.1.1. ประวัติกรรมการ ผู้บริหาร หัวหน้าสายงานตรวจสอบภายใน หัวหน้างานกำกับกิจการ (Compliance) และเลขานุการบริษัท

ประวัติกรรมการ

<p>นายธีระ ทองวิไล</p> <p>อายุ 58 ปี ปัจจุบันดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการคณะกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยเข้าเป็นกรรมการบริษัทตั้งแต่วันที่ 2563</p> <p>นายธีระ มีประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 30 ปี โดยเคยดำรงตำแหน่งผู้จัดการและผู้อำนวยการในบริษัทอสังหาริมทรัพย์หลายแห่ง ท่านได้เริ่มต้นการทำงานกับพุกกษา เรียลเอสเตท ในตำแหน่งผู้อำนวยการอาวุโสสายงานทาว์นเฮาส์ ในปี 2554 ก่อนจะดำรงตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานทาว์นเฮาส์ ระหว่างปี 2559-2562 และดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ กลุ่มธุรกิจทาว์นเฮาส์ ระหว่างปี 2562-2567 ปัจจุบันท่านดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการในบริษัทย่อย</p> <p>นายธีระ สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (โยธา) จากมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี และปริญญาโทบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จากมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ โดยได้เข้าอบรมหลักสูตร Financial Statements for Directors (FSD) รุ่น 40/2562 และ Director Certification Program (DCP) รุ่น 327/2565 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</p>  <p>QR CODE สำหรับสแกนเพื่อศึกษาประวัติฉบับเต็ม</p>	<p>นายภักคริน ทัดติพงษ์</p> <p>อายุ 56 ปี ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารคอนโดมิเนียม โดยเข้าเป็นกรรมการบริษัทตั้งแต่วันที่ 2563</p> <p>นายภักคริน เริ่มต้นการทำงานด้วยการเป็นสถาปนิกโครงการในปี 2534 และนับตั้งแต่วันที่ 2539 ได้ดำรงตำแหน่งผู้จัดการและผู้บริหารในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายแห่ง โดยท่านได้เริ่มต้นการทำงานกับพุกกษา เรียลเอสเตท ในตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ธุรกิจคอนโดมิเนียม 5 ในปี 2556 ปัจจุบันท่านดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมและกรรมการในบริษัทย่อย</p> <p>นายภักคริน สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และปริญญาโทด้านการพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ จาก Texas A&M University สหรัฐอเมริกา โดยได้เข้าอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 327/2565 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</p>  <p>QR CODE สำหรับสแกนเพื่อศึกษาประวัติฉบับเต็ม</p>
---	---

นายปิยะ ประยงค์

อายุ 55 ปี ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยเข้าเป็นกรรมการบริษัทตั้งแต่ปี 2548

นายปิยะ เริ่มต้นการทำงานกับพุกผา เรียลเอสเตท ในฐานะผู้จัดการฝ่ายก่อสร้างโครงการ โดยดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการ และกรรมการบริหาร ในระหว่างปี 2551-2561 และขึ้นดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารของพุกผา เรียลเอสเตท ระหว่างปี 2561-2563 ปัจจุบันท่านดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อินโน โสม คอนสตรัคชั่น จำกัด และเป็นกรรมการบริหาร บริษัท พุกผา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) รวมถึงกรรมการของบริษัทย่อยอีกหลายแห่ง

นายปิยะ สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จากมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ โดยได้เข้าอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 59/2548 Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) รุ่น 8/2560 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย และหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (วตท.) จากสถาบันวิทยาการตลาดทุน



QR CODE สำหรับสแกนเพื่อศึกษาประวัติฉบับเต็ม

นายพิเชษฐ วิจิตรชำนาญ

อายุ 53 ปี ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท และรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานธุรกิจ 2 โดยเข้าเป็นกรรมการบริษัท ตั้งแต่ปี 2567

นายพิเชษฐ มีประสบการณ์ด้านการขายและการพัฒนาธุรกิจของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มามากกว่า 10 ปี โดยเริ่มทำงานกับพุกผา เรียลเอสเตท ในตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายขาย ในปี 2547 และขึ้นดำรงตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ระหว่างปี 2559-2565 โดยปัจจุบันท่านดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานธุรกิจ 2

นายพิเชษฐ สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีวิศวกรรม-ศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา จากมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ และปริญญาโทบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการตลาด จากสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ โดยได้เข้าอบรมหลักสูตร Subsidiary Governance Program (SGP) ปี 2567 และ Director Certification Program (DCP) ปี 2568 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย



QR CODE สำหรับสแกนเพื่อศึกษาประวัติฉบับเต็ม

นายวิโรจน์ เสรีศิริขจร

อายุ 57 ปี ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท และรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานธุรกิจ 1 โดยเข้าเป็นกรรมการบริษัทตั้งแต่ปี 2567

นายวิโรจน์ เคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ พุกผา เรียลเอสเตท ก่อนจะเข้าดำรงตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานบ้านพุกผา 2 เมื่อปี 2564 ปัจจุบันท่านดำรงตำแหน่งเป็นรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานธุรกิจ 1 และกรรมการบริษัทย่อย

นายวิโรจน์ สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยได้เข้าอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 373/2567 และ Subsidiary Governance Program (SGP) ปี 2567 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย



QR CODE สำหรับสแกนเพื่อศึกษาประวัติฉบับเต็ม

นางสาวปัทมา ปิยะมณีพร

อายุ 43 ปี ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยเข้าเป็นกรรมการบริษัทตั้งแต่ปี 2566

นางสาวปัทมา มีความเชี่ยวชาญด้านการให้คำปรึกษาธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์มากกว่า 20 ปี โดยเป็นที่ปรึกษาในบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์และดำรงตำแหน่งรองผู้อำนวยการในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ ก่อนจะร่วมงานกับพุกผา เรียลเอสเตท ในปี 2556 ตำแหน่งผู้ช่วยผู้อำนวยการ สายงานคอนโดมิเนียม 5 และในระหว่างปี 2558-2567 ท่านได้เลื่อนตำแหน่งและดำรงตำแหน่งสำคัญต่อเนื่องหลายครั้ง และในปี 2567-2568 ท่านดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานคอนโดมิเนียม 5 ปัจจุบันท่านดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทและบริษัทย่อย

นางสาวปัทมา สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีจากคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี (การเงิน) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และปริญญาโท Master's Degree in Marketing (English Program) จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยได้เข้าอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 373/2567 และ Subsidiary Governance Program (SGP) ปี 2567 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย



QR CODE สำหรับสแกนเพื่อศึกษาประวัติฉบับเต็ม

ประวัติผู้บริหาร

ดร.ต่อศักดิ์ เลิศศรีสุกุลรัตน์

อายุ 50 ปี ปัจจุบันดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานธุรกิจ 3 ตั้งแต่ปี 2568

ดร.ต่อศักดิ์ มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เคยดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และเป็นผู้บริหารระดับสูงในบริษัทอสังหาริมทรัพย์หลายแห่ง

ดร.ต่อศักดิ์ สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโทวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย และปริญญาเอกปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา สถาบันเทคโนโลยีแห่งโตเกียว โดยได้เข้าอบรมหลักสูตร Director Certification Program รุ่น 252/2561



QR CODE สำหรับสแกนเพื่อศึกษาประวัติฉบับเต็ม

นายฤชวัฒน์ พุกษ์วรุณ

อายุ 58 ปี ปัจจุบันดำรงตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานจัดสรรและพัฒนาที่ดิน ตั้งแต่ปี 2559

นายฤชวัฒน์ มีประสบการณ์ทำงานด้านจัดสรรและพัฒนาที่ดินในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ก่อนมาร่วมงานกับพุกกษา เรียลเอสเตท ในตำแหน่งผู้ช่วยผู้อำนวยการ สายงานจัดสรรและพัฒนาที่ดิน ในปี 2548 และต่อมาได้เลื่อนตำแหน่งเป็นผู้อำนวยการ สายงานจัดสรรและพัฒนาที่ดิน ในปี 2555 และดำรงตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานจัดสรรและพัฒนาที่ดิน ตั้งแต่ปี 2559 จนถึงปัจจุบัน

นายฤชวัฒน์ สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีนิติศาสตรบัณฑิต จากมหาวิทยาลัยรามคำแหง และได้เข้ารับการอบรมในหลักสูตรโครงการพัฒนาผู้บริหาร (Mini MBA) จากคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



QR CODE สำหรับสแกนเพื่อศึกษาประวัติฉบับเต็ม

นางธนัสสรณ์ พลธนธรณ์

อายุ 57 ปี ปัจจุบันดำรงตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานธุรกิจโซน 1* ตั้งแต่ปี 2557

นางสาวธนัสสรณ์ ร่วมงานกับพุกษา เรียลเอสเตท ตั้งแต่ปี 2552 ในตำแหน่งผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายธุรกิจ ปัจจุบันท่านดำรงตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานธุรกิจโซน 1 และกรรมการ บริษัท พุทธชาด เอสเตท จำกัด

นางสาวธนัสสรณ์ สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และได้รับวุฒิปัตริ Mini MRE จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

หมายเหตุ: * ปี 2557 นางสาวธนัสสรณ์ พลธนธรณ์ ดำรงตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานเดอะคอนเนค ปัจจุบันได้เปลี่ยนชื่อเป็นสายงานธุรกิจโซน 1



QR CODE สำหรับสแกนเพื่อศึกษาประวัติฉบับเต็ม

นายวสันต์ สุกสิ

อายุ 54 ปี ปัจจุบันดำรงตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานควบคุมการบริหารโครงการ กลุ่มธุรกิจคอนโดมิเนียม ตั้งแต่ปี 2561

นายวสันต์ เคยดำรงตำแหน่งวิศวกรและมีประสบการณ์ด้านการจัดการก่อสร้างในบริษัทชั้นนำของไทยหลายแห่ง เช่น บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (ITD) บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (MJD) และ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (SENA) เป็นต้น ก่อนที่จะเข้าร่วมงานกับพุกษา เรียลเอสเตท ในตำแหน่งผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายก่อสร้างและบริหารโครงการ ระหว่างปี 2556-2559 ผู้อำนวยการ ฝ่ายก่อสร้างและบริหารโครงการ ระหว่างปี 2559-2561 และดำรงตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานควบคุมการบริหารโครงการ ตั้งแต่ปี 2561 จนถึงปัจจุบัน

นายวสันต์ สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา จากมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ และปริญญาโทวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และได้เข้ารับการอบรมในโครงการพัฒนาผู้บริหาร Global Mini MBA และหลักสูตรพัฒนาผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



QR CODE สำหรับสแกนเพื่อศึกษาประวัติฉบับเต็ม

นางสาวปุณณรัตน์ เปี้ยวไม

อายุ 51 ปี ปัจจุบันดำรงตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานธุรกิจโซน 5 ตั้งแต่ปี 2565

นางสาวปุณณรัตน์ มีประสบการณ์ทำงานด้านการจัดการและการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยกับบริษัทต่าง ๆ ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลายแห่ง ก่อนจะเข้าร่วมงานกับพุกกษา เรียลเอสเตท ในตำแหน่งผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายวิจัยตลาด ในช่วงปี 2553-2560 ผู้บริหารสูงสุดสายงานบ้านเดี่ยว ในช่วงปี 2561 เป็นต้นมา และดำรงตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานธุรกิจโซน 5 ตั้งแต่ปี 2565 จนถึงปัจจุบัน

นางสาวปุณณรัตน์ สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีวิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาสถิติประยุกต์ (เกียรตินิยมอันดับ 2) จากมหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม และปริญญาโทวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยได้เข้าอบรมหลักสูตร Subsidiary Governance Program (SGP) ปี 2567 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย



QR CODE สำหรับสแกนเพื่อศึกษาประวัติฉบับเต็ม

นางสาวจินตนา อินทรีย์

อายุ 47 ปี ปัจจุบันดำรงตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานการบัญชีการเงิน โดยเข้าเป็นผู้บริหารในปี 2566

นางสาวจินตนา เคยดำรงตำแหน่งผู้สอบบัญชี บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอนบัญชี จำกัด หนึ่งในบริษัทตรวจสอบบัญชีชั้นนำ ระหว่างปี 2543-2553 โดยเริ่มทำงานกับพุกกษา เรียลเอสเตท ในตำแหน่งผู้บริหารสูงสุด สายงานบัญชี นับตั้งแต่ปี 2553 จนถึงปัจจุบัน และยังคงดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อยอีกหลายแห่ง

นางสาวจินตนา สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีบริหารธุรกิจ จากมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ และปริญญาโทบัญชี จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยได้เข้าอบรมหลักสูตร Subsidiary Governance Program (SGP) ปี 2567 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย



QR CODE สำหรับสแกนเพื่อศึกษาประวัติฉบับเต็ม

ประวัติหัวหน้าสายงานตรวจสอบภายใน

นายศุภรักษ์ อินทะจักร์

อายุ 48 ปี ปัจจุบันดำรงตำแหน่งหัวหน้าสายงานตรวจสอบภายใน โดยเข้าดำรงตำแหน่งตั้งแต่ปี 2566

นายศุภรักษ์ มีประสบการณ์การทำงานด้านการตรวจสอบภายใน การบริหารความเสี่ยง การวางระบบการควบคุมภายใน การบัญชี การเงิน และการตรวจสอบงบการเงิน โดยเคยดำรงตำแหน่งผู้บริหารสูงสุดสายงานตรวจสอบภายใน บริษัท คาราบาวกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (CBG) และผู้อำนวยการฝ่ายการจัดการความเสี่ยง บริษัท ไฟร์ซวอเตอร์เฮาส์โฮลดิ้งส์ เอปียูเอส จำกัด

นายศุภรักษ์ สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีบัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และปริญญาโทบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สำหรับนักบริหาร (Executive MBA) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และได้เข้าอบรมหลักสูตร Subsidiary Governance Program (SGP) รุ่น 1/2567 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย



QR CODE สำหรับสแกนเพื่อศึกษาประวัติฉบับเต็ม

ประวัติหัวหน้างานกำกับกิจการ (Compliance) และเลขานุการบริษัท

นางสาวอัยรดา รางกระโทก

อายุ 44 ปี ปัจจุบันดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท และหัวหน้าฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน โดยเข้าดำรงตำแหน่งตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2568

นางสาวอัยรดา มีประสบการณ์ด้านกฎหมายธุรกิจและเอกชน เจรจาไกล่เกลี่ยประนอมข้อพิพาท ของพุกผา เรียลเอสเตท

นางสาวอัยรดา สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีนิติศาสตร์บัณฑิต เกียรตินิยมอันดับ 1 มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต ปริญญาโทนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายเอกชนและกฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต และได้เข้าอบรมหลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 161/2568, Company Reporting Program (CRP) รุ่นที่ 42/2568, Board Reporting Program (BRP) รุ่นที่ 54/2568 และ Effective Minutes Taking (EMT) รุ่นที่ 61/2568 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

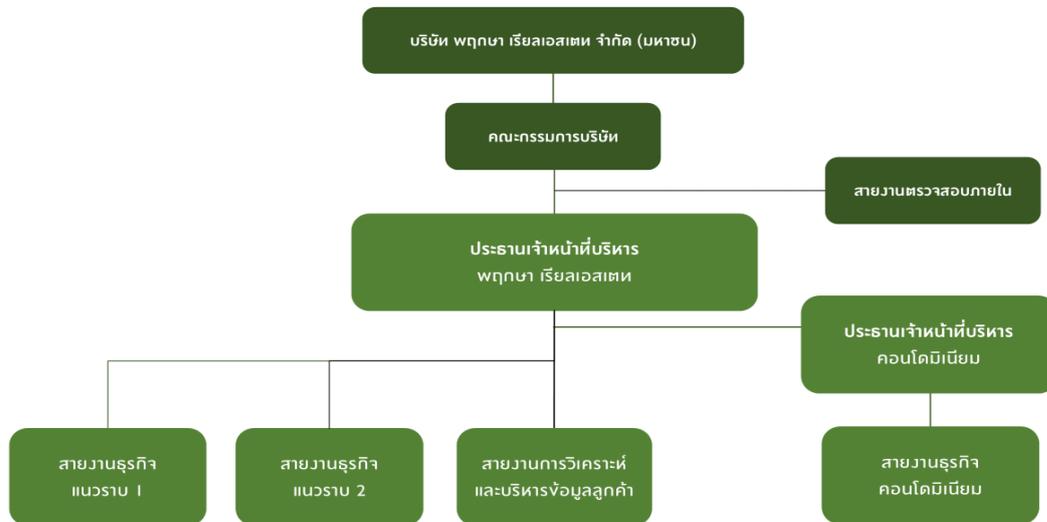


QR CODE สำหรับสแกนเพื่อศึกษาประวัติฉบับเต็ม

การดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย

ชื่อกรรมการ/ชื่อย่อยบริษัท	PS	KSC	PTC	PSO	PSI	PNL	PIH	PV	PSWH	PSW1	PLA	PSTP	PSRS	SC1	SPV1	BRI16
1. นายธีระ ทองวิไล ⁽¹⁾	/	/								/				/	/	
2. นายภักธริน ทัดติพงษ์ ⁽²⁾	/								/			/	/	/	/	
3. นายปิยะ ประยงค์	/															
4. นายพิเชษฐ วิจิตรชำนาญ	/		/													
5. นายวิโรจน์ เสรีศิริขจร	/					/										/
6. ดร.ต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์ ⁽³⁾																
7. นางสาวปัทมา ปิยะมณีพร	/			/	/							/	/			
8. นายฤชวัฒน์ พุกษรารุณ																
9. นางธนัสสรณ์ พลธนธรณ์			/													
10. นายวสันต์ สุกสี																
11. นางสาวปณณิรัตน์ เปี้ยวไม						/					/					
12. นางสาวจินตนา อินทรีย์		/		/	/		/		/	/		/	/	/	/	/

5.1.2. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ



การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการในปี 2568

การกำหนดวันประชุม

คณะกรรมการบริษัทกำหนดวันประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้นของปีถัดไป ล่วงหน้าอย่างน้อย 3 เดือนก่อนวันปิดรอบสิ้นปีของปีปัจจุบัน โดยมีการแจ้งให้กรรมการทุกท่านทราบล่วงหน้า

หนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม

หนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุม และเอกสารประกอบการประชุมคณะกรรมการ ถูกจัดส่งให้แก่กรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม หรือ 14 วัน หากมีวาระพิเศษ

การนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้งานเพื่อเพิ่มความปลอดภัยและประสิทธิภาพของการประชุม

บริษัทฯ ได้นำระบบ Board Portal ที่ได้รับการรับรองมาตรฐานความปลอดภัยระดับสากล ทั้ง ISO 9001, 27001, 27017 และ 27018 มาตรฐาน AICPA (SOC 1/2/3) และมาตรฐานของ Amazon Web Services (AWS) เข้ามาใช้เพื่ออำนวยความสะดวกตั้งแต่กระบวนการจัดส่งและเข้าถึงเอกสารการประชุม การจัดประชุมจริง และการเข้าถึงเอกสารภายหลังการประชุมเสร็จสิ้น กรณีที่กรรมการต้องการกลับเข้ามาศึกษา โดยระบบดังกล่าว มีความปลอดภัยและสะดวกมากกว่าการจัดประชุมโดยจัดส่งเป็นเอกสารในรูปแบบกระดาษแบบดั้งเดิมหรือการส่งเอกสารผ่านจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) ทั้งยังช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานของทีมเลขานุการบริษัท

การเข้าร่วมประชุม

ในปี 2568 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวมทั้งสิ้น 7 ครั้ง ซึ่งเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จำนวน 7 ครั้ง และการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2568 โดยรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการเป็นดังนี้

ชื่อ-นามสกุล	คณะกรรมการบริษัท (7 ครั้ง)	การประชุม สามัญผู้ถือหุ้น (1 ครั้ง)	ร้อยละของการเข้าร่วมประชุม กรรมการบริษัท รายบุคคล *
1. นายธีระ ทองวิไล	7/7	1/1	100%
2. นายภัคริน ทัดติพงษ์	6/7	1/1	85.71%
3. นายปิยะ ประยงค์	7/7	1/1	100%
4. นายพิเชษฐ วิจิตรชำนาญ	7/7	1/1	100%
5. นายวิโรจน์ เสรีศิริขจร	7/7	1/1	100%
6. นางสาวปัทมา ปิยะมณีพร	7/7	1/1	100%
ร้อยละของการเข้าร่วมประชุมของ คณะกรรมการทั้งคณะ *	97.62%	100%	

หมายเหตุ: * ร้อยละของการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการทั้งคณะคิดจากจำนวนการเข้าร่วมประชุมทั้งหมดของกรรมการ และคิดบนพื้นฐานการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตั้งแต่ได้รับการแต่งตั้งเข้ามาใหม่ในปีนั้น ๆ

5.1.3. คณะกรรมการบริษัท

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ระบุว่า คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 6 ราย โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย ทั้งนี้ ในการดำเนินกิจการนั้นกรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยปัจจุบันคณะกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) ที่เกี่ยวข้อง มีจำนวน 6 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายธีระ ทองวิไล	ประธานกรรมการ
2. นายภักรินทร์ ทัดติพงษ์	กรรมการ
3. นายปิยะ ประยงค์	กรรมการ
4. นายพิเชษฐ วิจิตรชำนาญ	กรรมการ
5. นายวิโรจน์ เสรีศิริขจร	กรรมการ
6. นางสาวปัทมา ปิยะมณีพร	กรรมการ

หมายเหตุ: เลขานุการบริษัท ได้แก่ นางสาวอัยรดา รวงกระโทก

5.1.4. กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ คือ นายปิยะ ประยงค์ หรือ นายธีระ ทองวิไล หรือ นางสาวปัทมา ปิยะมณีพร ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายพิเชษฐ วิจิตรชำนาญ หรือ นายวิโรจน์ เสรีศิริขจร หรือ นายภักรินทร์ ทัดติพงษ์ รวมเป็นสองราย และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

5.1.5. ผู้บริหาร

รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้บริหารของบริษัทฯ มีจำนวน 10 ราย ดังรายชื่อต่อไปนี้

ชื่อ ⁽¹⁾	ตำแหน่ง
1. นายธีระ ทองวิไล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายภักธริน ทัดติพงษ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คอนโดมิเนียม
3. นายวิโรจน์ เสรีศิริขจร	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานธุรกิจ 1
4. นายพิเชษฐ วิจิตรชำนาญ	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานธุรกิจ 2
5. ดร.ต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์ ⁽²⁾	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานธุรกิจ 3
6. นายฤชวัฒน์ พุกษารัฐ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานจัดสรรและพัฒนาที่ดิน
7. นางธนัสสรณ์ พลธนธรณ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานธุรกิจโซน 1
8. นายวสันต์ สุกสี	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานควบคุมการบริหารโครงการ
9. นางสาวปณณรัตน์ เบี้ยวไม	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานธุรกิจโซน 5
10. นางสาวจินตนา อินทรีย์	ผู้บริหารสูงสุด สายงานบัญชีการเงิน

หมายเหตุ: (1) สำหรับโครงสร้างองค์กรของบริษัทฯ สามารถศึกษาข้อมูลได้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่

<https://investor.pruksa.com/th/about-us/company-structure/organization-chart> หรือสแกน QR code



(2) ดร.ต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์ เข้าดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานธุรกิจ 3 เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2568

5.1.6. นโยบายการกำหนดและการจ่ายค่าตอบแทนสำหรับกรรมการ

กระบวนการในการพิจารณาค่าตอบแทนสำหรับกรรมการ จะได้รับการพิจารณาจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นขั้นแรก ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ โดยมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2568 มีมติกำหนดให้คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการเนื่องจากกรรมการบริษัททุกท่านมีสถานะเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ และได้รับค่าตอบแทนในฐานะที่เป็นผู้บริหารของบริษัทฯ โดยกรรมการที่เป็นผู้บริหารจะไม่ได้รับค่าตอบแทนในฐานะกรรมการบริษัทของทั้งบริษัทฯ และบริษัทย่อย

การจ่ายค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ

นโยบายการกำหนดและการจ่ายค่าตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มและผู้บริหารระดับสูง

การกำหนดค่าตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มและผู้บริหารระดับสูงทั้งในรูปแบบที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน จะพิจารณาถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบ และสามารถเทียบเคียงได้กับบริษัทที่อยู่ในธุรกิจเดียวกัน รวมถึงพิจารณาการจ่ายค่าตอบแทนผันแปรให้สอดคล้องตามผลประกอบการของบริษัทฯ และความสำเร็จในการผลักดัน ตัวชี้วัดผลงานหลัก (Key Results) และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละท่านเป็นรายบุคคล โดยคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้อนุมัติ

สำหรับการกำหนดค่าตอบแทนผันแปรของประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม ประกอบด้วยโบนัส และค่าตอบแทนจูงใจระยะยาว บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการจ่ายให้มีสัดส่วนร้อยละ 35 ของค่าตอบแทนรวมโดยประมาณ โดยจะมุ่งเน้นการจ่าย ค่าตอบแทนผันแปรตามความสำเร็จในการผลักดันตัวชี้วัดผลงานหลัก (Key Results) ทั้งเป้าหมายระยะสั้น และเป้าหมาย ระยะยาว

ค่าตอบแทนระยะสั้น

ในปี 2568 ค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม ซึ่งนับรวมเงินเดือน และค่าตอบแทนอื่น ๆ อยู่ที่ประมาณ 10,000,000-15,000,000 บาท (ยังไม่รวมโบนัสประจำปี 2568 ซึ่งจะจ่ายในเดือนกุมภาพันธ์ปีถัดไป) และเมื่อรวมกับ ผู้บริหารระดับสูงเป็นทั้งหมด 8 ราย จะอยู่ที่ประมาณ 51,646,820 บาท ซึ่งประกอบด้วยเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และค่าตอบแทนอื่น ๆ เช่นกัน

ค่าตอบแทนรวมของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงปี 2567-2568

ลักษณะค่าตอบแทน	ปี 2568		ปี 2567	
	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือนรวม	8	39,010,500	12	62,631,574
โบนัส ⁽¹⁾	8	-	12	1,368,952
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	8	1,638,100	12	2,567,094
เงินสมทบประกันสังคม	8	46,500	12	54,750
ค่าตอบแทนอื่น ๆ ⁽²⁾	8	10,951,720	12	18,715,909
รวม	8	51,646,820	12	85,338,279

หมายเหตุ: (1) ยอดที่รายงานในปี 2568 ยังไม่รวมโบนัสซึ่งมีกำหนดจ่ายในเดือนกุมภาพันธ์ปีถัดไป

(2) ค่าตอบแทนอื่น ๆ รวมเงินสมทบโครงการร่วมลงทุนระหว่างนายจ้างและลูกจ้าง (EJIP) ไว้แล้ว

5.2. ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

นางสาวจินตนา อินทรีย์ ผู้บริหารสูงสุด สายงานบัญชีการเงิน เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี ดูแลนโยบายบัญชี ควบคุมดูแลการทำบัญชีและรายงานทางการเงิน ทำหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินธุรกรรมทางบัญชีของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพและเป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ต่าง ๆ โดยข้อมูลรายละเอียดเพิ่มเติมของผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี แสดงอยู่ในส่วนที่ 5.1.1 ประวัติผู้บริหาร

เลขานุการบริษัท

นางสาวอัยรดา รามกระโทก เป็นผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นเลขานุการบริษัท และให้ดูแลเรื่องการทำบัญชีและการปฏิบัติงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยเลขานุการบริษัทมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด และตามที่ซึ่งได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท อาทิ การจัดทำและเก็บรักษาเอกสารสำคัญ ได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุม และรายงานการประชุม การให้คำแนะนำและสนับสนุนการปฏิบัติงานของกรรมการและผู้บริหารให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง การส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหาร ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดี

โดยข้อมูลรายละเอียดเพิ่มเติมของเลขานุการบริษัท แสดงอยู่ในส่วนที่ 5.1.1 ประวัติเลขานุการบริษัท

หัวหน้าสายงานตรวจสอบภายใน

นายศุภรักษ์ อินทะจักร์ เป็นผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งเป็น หัวหน้าสายงานตรวจสอบภายใน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินการปฏิบัติงาน ประเมินการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน และเพื่อให้การทำงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีความเป็นอิสระ โดยสายงานตรวจสอบภายในมีหน้าที่รายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทสามารถติดตามการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

โดยข้อมูลรายละเอียดเพิ่มเติมของหัวหน้าสายงานตรวจสอบภายใน แสดงอยู่ในส่วนที่ 5.1.1 ประวัติหัวหน้าสายงานตรวจสอบภายใน

หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

นางสาวทิพย์นิภา คณานับ ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ ทั้งนี้ นักลงทุนหรือบุคคลทั่วไปสามารถติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ได้ที่ โทรศัพท์ 062 196 4708 หรืออีเมล ir@pruksa.com หรือผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ www.pruksa.com

6. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

6.1. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

เปรียบเทียบยอดขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568 แบ่งตามผลิตภัณฑ์ ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	ยอดขาย (Presales) * สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2568	เพิ่ม/(ลด) ร้อยละ	2567	เพิ่ม/(ลด) ร้อยละ	2566	เพิ่ม/(ลด) ร้อยละ
ทาวน์เฮาส์	4,210	(19.2)	5,207	(40.6)	8,771	(9.3)
บ้านเดี่ยว	3,665	(26.7)	5,002	(0.9)	5,046	(12.9)
คอนโดมิเนียม	3,215	(15.6)	3,809	(19.4)	4,723	204.0
รวม	11,089	(20.9)	14,018	(24.4)	18,540	9.0

หมายเหตุ: * เป็นยอดขายสุทธิหลังหักโปรโมชั่น

ในปี 2568 บริษัทฯ มียอดขายอสังหาริมทรัพย์ 11,089 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20.9 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2568 ยังคงชะลอตัวจากภาวะเศรษฐกิจขยายตัวต่ำ ค่าครองชีพปรับสูงขึ้น ไม่สอดคล้องกับระดับรายได้ และสัดส่วนหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ผู้บริโภคระมัดระวังการใช้จ่ายและชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ขณะเดียวกันธนาคารพาณิชย์ยังคงเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ทำให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มสูงขึ้น

รายได้รวม

ประเภทผลิตภัณฑ์ ⁽¹⁾	2568		2567		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ทาวน์เฮาส์	4,110	34.2	5,937	33.3	8,932	39.1
บ้านเดี่ยว	3,857	32.0	4,906	27.5	5,969	26.2
คอนโดมิเนียม	3,327	27.6	4,090	22.9	7,325	32.1
อื่น ๆ ⁽²⁾	250	2.1	2,549	14.3	131	0.6
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์⁽³⁾	11,545	95.9	17,482	98.0	22,357	98.0
รายได้อื่น	498	4.1	348	2.0	460	2.0
รายได้รวมทั้งหมด	12,043	100	17,830	100	22,817	100

หมายเหตุ: (1) หมายเหตุประกอบงบการเงินปี 2566-2568 บริษัทฯ นำเสนอรายได้จำแนกตามส่วนงาน ซึ่งเป็นการจำแนกรายได้ตามโครงสร้างองค์กรและการบริหารงาน ในขณะที่ข้อมูลตามตารางด้านบนเป็นการจำแนกตามประเภทผลิตภัณฑ์

(2) อื่น ๆ ประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดิน

(3) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นยอดสุทธิหลังหักโปรโมชั่น

สำหรับปี 2568 บริษัท มีรายได้ทั้งหมดมาจากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 11,545 ล้านบาท และรายได้อื่น 498 ล้านบาท รวมรายได้เท่ากับ 12,043 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 32 จากปีก่อน โดยปรับลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่หดตัวลดลงตามอุตสาหกรรมโดยรวม

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น

รายการ	2568		2567		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ *	11,545	100	17,482	100	22,357	100
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(8,311)	(72.0)	(12,978)	(74.2)	(15,635)	(69.9)
กำไรขั้นต้น	3,234	28.0	4,504	25.8	6,722	30.1

หมายเหตุ: * รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นยอดสุทธิหลังหักโปรโมชั่น

สำหรับปี 2568 บริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 8,311 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 72.0 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงร้อยละ 36 จากปีก่อน และมีกำไรขั้นต้น 3,234 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28 ลดลงร้อยละ 28 จากปีก่อน แต่แสดงให้เห็นว่าบริษัท มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขาย

รายการ	2568		2567		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายโฆษณา	307	30.1	455	29.5	577	27.2
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	468	45.8	717	46.5	965	45.5
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	226	22.1	358	23.2	564	26.6
ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์	20	2.0	12	0.8	14	0.7
รวม	1,021	100	1,542	100	2,120	100
สัดส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวม		8.5		8.7		9.3

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รายการ	2568		2567		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	604	32.9	677	31.9	1,017	38.6
ค่าที่ปรึกษา	600	32.7	654	30.8	684	26.0
ค่าเช่า	18	1.0	15	0.7	35	1.3
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	164	8.9	176	8.3	202	7.7
อื่น ๆ	449	24.5	601	28.3	694	26.4
รวม	1,835	100	2,123	100	2,632	100
สัดส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม		15.2		11.9		11.5

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายรวม 1,021 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 521 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 34 ตามแนวโน้มการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 1,835 ล้านบาท ลดลง 288 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 14 โดยลดลงมาจากการบริหารค่าใช้จ่ายและปรับโครงสร้างบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับการดำเนินงานและสถานะเศรษฐกิจ

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 62 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบริษัท พุกผา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทใหญ่”)

กำไร/ขาดทุน

กำไรสุทธิสำหรับปี 2568 เท่ากับ 545 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.5 ของรายได้รวม และกำไรของปีก่อนเท่ากับ 790 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.4 ของรายได้รวม โดยบริษัทฯ มีกำไรลดลง 245 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31 มาจากอัตราการลดลงของรายได้ที่สูงกว่าการลดลงของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

โครงสร้างเงินทุน

บริษัทฯ ใช้เงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ รวมถึงผลกำไรที่เกิดขึ้นในแต่ละรอบดำเนินงาน เพื่อใช้ในการลงทุนโครงการและเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 0.12 เท่า

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการวิจัยและพัฒนา

ในปี 2568 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการวิจัยและพัฒนาของบริษัทฯ ไม่กระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีสินทรัพย์รวม 50,132 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,286 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 จาก ณ สิ้นปี 2567 โดยสิ้นปี 2568 มีเงินสดเพิ่มขึ้น 629 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทใหญ่และดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น 3,819 ล้านบาท และลูกหนี้หมุนเวียนอื่นในบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 856 ล้านบาท ในขณะที่อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายลดลง 497 ล้านบาท เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินลดลง 210 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 173 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 4,922 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 85 จาก ณ สิ้นปี 2567 โดยหลักมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 4,289 ล้านบาท หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 684 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 412 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมจากบริษัทใหญ่และดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 300 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลง 400 ล้านบาท และเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินลดลง 300 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 636 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 จากสิ้นปี 2567 ซึ่งส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงโดยหลักมาจากการจ่ายเงินปันผลในระหว่างปีเท่ากับ 1,161 ล้านบาท และสำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 545 ล้านบาท

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน แผนการลงทุนและขยายธุรกิจ ตลอดจนความจำเป็นและความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคตของบริษัทฯ

งบกระแสเงินสด

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2568 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

สำหรับปี 2568 มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน 958 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสำหรับปี 545 ล้านบาท โดยมีรายการปรับปรุงที่ไม่ใช่เงินสด อาทิ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 158 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ จำนวน 91 ล้านบาท และ 198 ล้านบาท ตามลำดับ และกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 457 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้า 412 ล้านบาท เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน 210 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า 118 ล้านบาท อีกทั้งมีภาษีเงินได้จ่ายออก จำนวน 176 ล้านบาท และกระแสเงินสดลดลงจากลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 1,051 ล้านบาท ส่งผลให้มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 958 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

ในระหว่างปี 2568 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจ่ายจากเงินให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทใหญ่และมีการรับชำระคืนสุทธิ จำนวน 3,797 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียในการร่วมค้า 12 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 196 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับ 28 ล้านบาท ทำให้ปี 2568 กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 3,580 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในระหว่างปี 2568 มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น จำนวน 1,161 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินจ่ายออก 103 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวม 4,289 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดรับสุทธิจากการกู้ยืมเงินและชำระคืนเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ จำนวน 307 ล้านบาท ทำให้ปี 2568 มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 3,297 ล้านบาท

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

งบฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2568		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,159.5	2.3	530.6	1.2	1,981.2	4.1
ลูกหนี้อื่น - บริษัทใหญ่	-	-	1.0	-	-	-
ลูกหนี้อื่น - การร่วมค้า	196.3	0.4	-	-	-	-
ลูกหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,008.8	2.0	152.7	0.3	214.0	0.4
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ						
- บริษัทใหญ่	4,672.6	9.3	853.2	1.9	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ						
- การร่วมค้า	211.9	0.4	236.6	0.5	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า						
- หมุนเวียน	36.7	0.1	15.3	-	3.2	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	37,383.1	74.6	37,879.7	82.7	41,893.7	86.7
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	316.3	0.6	526.1	1.1	476.1	1
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	338.7	0.7	456.5	1.0	218.3	0.5
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	136.5	0.3	174.4	0.4	149.8	0.3
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	45,460.4	90.7	40,826.1	89.1	44,936.3	93.0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในการร่วมการค้า	144.8	0.3	176.5	0.4	1.0	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า						
- ไม่หมุนเวียน	-	-	10.6	-	2.3	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,747.9	7.5	3,920.5	8.6	2,306.2	4.8
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	36.0	0.1	45.6	0.1	60.0	0.1
สินทรัพย์สิทธิการใช้	124.3	0.2	156.2	0.3	188.1	0.4
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	420.2	0.8	506.2	1.1	592.3	1.2
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	101.4	0.2	97.3	0.2	121.3	0.2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	96.8	0.2	106.8	0.2	123.6	0.3
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,671.4	9.3	5,019.7	10.9	3,394.8	7.0
รวมสินทรัพย์	50,131.8	100	45,845.8	100	48,331.1	100

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2568		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	4,100.0	8.2	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	539.8	1.1	280.9	0.6	13.3	-
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	543.5	1.1	389.9	0.9	891.5	1.8
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทใหญ่	129.7	0.2	154.6	0.3	138.6	0.3
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1.0	-	1.0	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	333.5	0.6	633.0	1.4	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	33.2	0.1	32.2	0.1	33.5	0.1
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย - บริษัทใหญ่	312.6	0.6	12.7	-	518.5	1.1
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	149.1	0.3	291.0	0.6	412.5	0.9
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	33.7	0.1	14.8	-	40.2	0.1
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,218.1	6.4	3,617.7	8.0	3,438.8	7.1
รวมหนี้สินหมุนเวียน	9,393.2	18.7	5,427.8	11.9	5,487.9	11.4
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	189.0	0.4	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	94.6	0.2	126.5	0.3	164.9	0.3
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - ไม่หมุนเวียน	81.1	0.2	-	-	17.6	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	152.0	0.3	159.8	0.3	169.1	0.4
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	98.0	0.2	55.7	0.1	53.9	0.1
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	683.7	1.3	-	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,298.4	2.6	342.0	0.7	405.5	0.8
รวมหนี้สิน	10,691.6	21.3	5,769.8	12.6	5,893.4	12.2

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2568		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	2,232.7	4.5	2,232.7	4.9	2,232.7	4.6
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,232.7	4.5	2,232.7	4.9	2,232.7	4.6
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,828.2	3.6	1,828.2	4.0	1,828.2	3.8
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	228.5	0.5	228.5	0.5	228.5	0.5
ยังไม่ได้จัดสรร	35,311.4	70.4	35,909.0	78.3	38,261.5	79.1
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(161.1)	(0.3)	(123.9)	(0.3)	(113.2)	(0.2)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	39,439.7	78.7	40,074.5	87.4	42,437.7	87.8
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.5	-	1.5	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	39,440.2	78.7	40,076.0	87.4	42,437.7	87.8
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	50,131.8	100	45,845.8	100	48,331.1	100

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม					
	2568		2567		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	11,544.4	95.9	17,481.5	98.0	22,356.6	98.0
รายได้อื่น	498.2	4.1	348.8	2.0	460.1	2.0
รวมรายได้	12,042.6	100	17,830.3	100	22,816.7	100
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ *	(8,310.5)	(72.0)	(12,978.2)	(74.2)	(15,635.2)	(69.9)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(1,020.6)	(8.5)	(1,542.4)	(8.7)	(2,119.8)	(9.3)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,834.8)	(15.2)	(2,123.3)	(11.9)	(2,632.2)	(11.5)
ต้นทุนทางการเงิน	(90.7)	(0.8)	(56.1)	(0.3)	(148.8)	(0.7)
รวมค่าใช้จ่าย	(11,256.6)	(93.5)	(16,700.0)	(93.7)	(20,536.0)	(90.0)
ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่ใช้ วิธีส่วนได้เสีย	(43.1)	(0.3)	(36.7)	(0.2)	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้	742.9	6.1	1,093.5	6.1	2,280.7	10.0
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(198.0)	(1.6)	(303.7)	(1.7)	(507.0)	(2.2)
กำไรสำหรับปี	544.9	4.5	789.9	4.4	1,773.7	7.8

หมายเหตุ: * อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม					
	2568		2567		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ใน กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(37.1)	(0.3)	(10.8)	-	(3.4)	-
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(37.1)	(0.3)	(10.8)	-	(3.4)	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ใน กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของพนักงานที่กำหนดไว้ ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภท ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	8.2 (1.6)	0.1 -	7.2 (1.4)	- -	63.6 (12.7)	- -
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	6.6	-	5.8	-	50.9	-
กำไร/(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษี	(30.5)	(0.2)	(5.0)	-	47.5	-
กำไร/(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	514.4	4.3	784.9	4.4	1,821.2	8.0
การแบ่งปันกำไร ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	544.9 -	4.5 -	789.9 -	4.4 -	1,773.7 -	7.8 -
กำไรสำหรับปี	544.9	4.5	784.9	4.4	1,773.7	7.8
กำไรต่อหุ้น กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน กำไรต่อหุ้นปรับลด	0.24 - -	- - -	0.35 - -	- - -	0.79 - -	- - -

งบกระแสเงินสด

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม		
	2568	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสำหรับปี	544.9	789.9	1,773.7
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)			
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(9.7)	(4.9)	(13.0)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	8.9	10.2	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	157.9	169.1	208.1
ดอกเบี้ยรับ	(31.5)	(26.7)	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	0.4	1.0	(3.4)
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.4	(0.1)	0.1
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5.4	(58.8)	170.1
กำไรจากการยกเลิกสัญญาของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(0.1)	(9.7)	(4.3)
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	52.1	15.0	34.3
ต้นทุนทางการเงิน	90.7	56.1	148.8
ตัดจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	2.6
ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	43.1	36.7	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	198.0	303.6	507.0
รวม	1,060.5	1,281.4	2,824.0
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - การร่วมค้า	(196.3)	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(855.0)	61.7	2,079.4
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(10.7)	(20.5)	227.1
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	456.7	2,040.7	7,040.1
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	209.8	(50.0)	(128.5)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	117.7	(238.2)	119.8
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	37.8	(24.5)	26.6
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	10.0	16.7	5.9
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทใหญ่	(28.8)	16.0	85.8
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(1.0)	-	1.0
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	258.9	267.6	13.3
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	153.6	(501.5)	(846.7)
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	(299.4)	633.0	-

รายการ	งบการเงินรวม		
	2568	2567	2566
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	(60.8)	(139.1)	(919.3)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(387.2)	110.3	(700.7)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	683.7	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(166.6)
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	1,149.5	3,453.6	9,661.2
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(175.7)	(327.6)	(847.3)
จ่ายประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(5.6)	(12.4)	-
จ่ายประมาณการความเสียหายจากคดีความ	(9.9)	(13.1)	(25.0)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	958.3	3,100.5	8,788.9
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียในการร่วมค้า	(11.4)	(238.9)	(1)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	(0.8)	(6.3)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	0.6	4.0	9.3
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1.3)	(8.5)	(54.6)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	4.4	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	195.8	503.0	92.5
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทใหญ่	(14,550.6)	(4,054.9)	(1.5)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า	(204.0)	(1,298.0)	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	(32.3)	-	-
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทใหญ่	10,753.2	3,201.8	1.5
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า	210.0	1,088.0	-
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	32.3	-	-
ดอกเบี้ยรับ	28.2	-	-
กระแสเงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมลงทุน	(3,579.5)	(799.9)	39.9
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
ต้นทุนทางการเงินจ่าย	(103.1)	(35.3)	(201.8)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(1,161.0)	(3,148.1)	(2,969.4)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	838.4	6,403.0	1,356.6
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	(531.1)	(6,921.1)	(8,019.1)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นสุทธิ	4,100	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	189	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(35.7)	(36.2)	(58.9)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,296.5	(3,737.7)	(9,892.6)

รายการ	งบการเงินรวม		
	2568	2567	2566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ ก่อนผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน	675.3	(1,437.1)	(1,063.8)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(46.4)	(13.5)	(4.2)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	628.9	(1,450.6)	(1,068.0)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	530.6	1,981.2	3,049.2
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,159.5	530.6	1,981.2
รายการที่มีใช้เงินสด:			
ลูกหนี้ค่าอุปกรณ์เพิ่มขึ้น - สุทธิ	-	-	-
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้นสุทธิ	(1.0)	0.2	0.3
รับโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจาก อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย - สุทธิ	(76.2)	(2,093.8)	(498.9)
โอนเปลี่ยนประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย เป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	31.4	-	-

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ประจำปี (งบการเงินรวม)	หน่วย	2568	2567	2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนทุนหมุนเวียน	เท่า	4.84	7.52	8.19
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.13	0.57	0.86
อัตราส่วนการหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.22	0.33	0.34
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1,653	1,122	1,065
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	28.01	25.76	30.06
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	7.59	6.79	10.87
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	4.52	4.43	7.77
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	1.37	1.91	4.12
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	1.83	2.53	4.54
อัตรากำไรของสินทรัพย์	เท่า	0.25	0.38	0.42
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.27	0.14	0.14
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.12	0.00	0.01
อัตรากำไรจ่ายปันผล *	ร้อยละ	320.83	220.00	167.09

หมายเหตุ: * ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.77 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,719 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2568 ในอัตราหุ้นละ 0.21 บาท ทำให้คงเหลือเงินปันผลจ่ายในอัตราหุ้นละ 0.56 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,250 ล้านบาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

คำนิยามของอัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

อัตราส่วนหมุนเวียน	สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน	เท่า
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / หนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย	เท่า
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	ต้นทุนขาย / สินค้าคงเหลือเฉลี่ย	เท่า
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	365 / อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	วัน

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)

อัตรากำไรขั้นต้น	กำไรขั้นต้น / รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี (EBIT) / รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ
อัตรากำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ / รายได้รวม	ร้อยละ
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	กำไรสุทธิ / ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่เฉลี่ย	ร้อยละ

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี (EBIT) / (สินทรัพย์รวมเฉลี่ย - สินทรัพย์สิทธิการใช้)	ร้อยละ
อัตราหมุนของสินทรัพย์	รายได้รวม / สินทรัพย์รวมเฉลี่ย	เท่า

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / ส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า
อัตราการจ่ายเงินปันผล *	เงินปันผลต่อหุ้น / กำไรต่อหุ้น	ร้อยละ

หมายเหตุ: * คำนวณจากงบการเงินรวม

6.2. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน



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

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีและข้อมูลอธิบายอื่นที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะรายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท


1



ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐานการตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง



- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบ ในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า



(นางสาวสุจิตรา มะเสนา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8645

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

26 กุมภาพันธ์ 2569

งบฐานะการเงิน

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2568	2567	2568	2567
			(บาท)		
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	12	4,100,000,000	-	4,100,000,000	-
เจ้าหนี้การค้า					
- บริษัทย่อย	4	-	-	1,000,013,345	967,574,567
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4	539,796,925	280,895,509	444,408,960	211,247,520
- บริษัทอื่น		543,467,991	389,917,479	487,327,111	342,406,877
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	4				
- บริษัทใหญ่		129,731,911	154,606,394	123,716,386	144,914,055
- บริษัทย่อย		-	-	-	509,900
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		300	1,016,260	300	1,016,260
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน		333,539,250	632,975,776	333,539,250	632,975,776
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4, 12	33,225,478	32,171,790	28,578,964	27,655,183
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	4, 12				
- บริษัทใหญ่		312,550,344	12,726,912	-	12,726,912
- บริษัทย่อย		-	-	2,314,012,615	2,152,187,238
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	17	149,046,579	291,007,084	19,774,899	210,072,249
ภาษีเงินได้คืนติดบุคคลค้างจ่าย		33,692,462	14,836,521	17,875,567	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4, 13	3,218,099,414	3,617,621,252	2,550,077,709	2,983,802,962
รวมหนี้สินหมุนเวียน		9,393,150,654	5,427,774,977	11,419,325,106	7,687,089,499
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12	189,000,000	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4, 12	94,558,758	126,482,707	80,767,492	108,044,927
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - ไม่หมุนเวียน	17	81,140,037	6,000	81,140,037	6,000
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	14	151,984,694	159,770,431	148,289,518	156,780,445
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	27	98,028,928	55,820,943	98,013,928	53,385,943
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		683,718,972	-	579,079,001	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,298,431,389	342,080,081	987,289,976	318,217,315
รวมหนี้สิน		10,691,582,043	5,769,855,058	12,406,615,082	8,005,306,814

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบฐานะการเงิน

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2568	2567	2568	2567
		(บาท)			
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	15				
ทุนจดทะเบียน					
(หุ้นสามัญจำนวน 2,233 ล้านหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)		2,232,682,000	2,232,682,000	2,232,682,000	2,232,682,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
(หุ้นสามัญจำนวน 2,233 ล้านหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)		2,232,682,000	2,232,682,000	2,232,682,000	2,232,682,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	15	1,828,229,301	1,828,229,301	1,828,229,301	1,828,229,301
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	16	228,529,880	228,529,880	228,529,880	228,529,880
ยังไม่ได้จัดสรร		35,311,376,022	35,909,002,564	32,945,430,872	33,082,862,669
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(161,089,353)	(123,949,051)	-	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		39,439,727,850	40,074,494,694	37,234,872,053	37,372,303,850
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		499,085	1,479,348	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		39,440,226,935	40,075,974,042	37,234,872,053	37,372,303,850
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		50,131,808,978	45,845,829,100	49,641,487,135	45,377,610,664

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
	2568	2567	2568	2567
	(บาท)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(37,140,302)	(10,785,194)	-	-
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือ				
ขาดทุนในภายหลัง	(37,140,302)	(10,785,194)	-	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง				
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์				
พนักงานที่กำหนดไว้	14	8,226,389	7,192,356	8,342,397
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ใน				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	20	(1,645,277)	(1,438,471)	(1,668,479)
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง		6,581,112	5,753,885	6,673,918
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		(30,559,190)	(5,031,309)	6,673,918
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		514,344,040	784,869,300	1,023,562,843
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		544,903,230	789,900,609	1,016,888,925
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-
		544,903,230	789,900,609	1,016,888,925
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		514,344,040	784,869,300	1,023,562,843
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-
		514,344,040	784,869,300	1,023,562,843
กำไรต่อหุ้น (บาท)				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	22	0.24	0.35	0.46
				0.73

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่า หุ้นสามัญ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
			กำไรสะสม		
			ทุนสำรองตาม กฎหมาย (บาท)	ยังไม่ได้ จัดสรร	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	2,232,682,000	1,828,229,301	228,529,880	34,587,875,781	38,877,316,962
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น					
<i>การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น</i>					
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	23	-	-	(3,148,081,620)	(3,148,081,620)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น				(3,148,081,620)	(3,148,081,620)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี					
กำไร				1,636,804,151	1,636,804,151
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				6,264,357	6,264,357
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี				1,643,068,508	1,643,068,508
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,232,682,000	1,828,229,301	228,529,880	33,082,862,669	37,372,303,850

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่า หุ้นสามัญ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
			กำไรสะสม		
			ทุนสำรองตาม กฎหมาย (บาท)	ยังไม่ได้ จัดสรร	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	2,232,682,000	1,828,229,301	228,529,880	33,082,862,669	37,372,303,850
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น					
<i>การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น</i>					
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	23	-	-	(1,160,994,640)	(1,160,994,640)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น				(1,160,994,640)	(1,160,994,640)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี					
กำไร				1,016,888,925	1,016,888,925
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				6,673,918	6,673,918
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี				1,023,562,843	1,023,562,843
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	2,232,682,000	1,828,229,301	228,529,880	32,945,430,872	37,234,872,053

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	544,903,230	789,900,609	1,016,888,925	1,636,804,151
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	20	197,985,097	303,634,973	149,905,224
ต้นทุนทางการเงิน		90,715,765	56,116,134	92,564,126
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		157,903,393	169,092,292	152,861,052
ดอกเบี้ยรับ		(31,529,309)	(26,721,156)	(71,849,358)
กลับรายการค่าต่อผลขาดทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	6	(9,748,514)	(4,876,825)	(9,516,407)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		8,915,955	10,199,295	8,941,026
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์		417,929	1,032,319	420,895
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		387,739	(138,612)	387,739
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		5,388,628	(58,797,157)	5,651,740
กำไรจากการยกเลิกสัญญาของหนี้สินตามสัญญาเช่า		(69,164)	(9,709,830)	(69,164)
ขาดทุนจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย		-	-	6,160
ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	8	43,120,951	36,691,718	43,120,951
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	7	-	-	(554,999,806)
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ		52,069,288	15,028,436	49,401,711
		1,060,460,988	1,281,452,196	883,714,814
				1,191,258,133
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
- บริษัทใหญ่		(400)	545,265	-
- บริษัทย่อย		-	-	(27,684,655)
- การร่วมค้า		(196,251,679)	-	(196,251,679)
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		(854,983,882)	61,219,044	(134,938,260)
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		(10,748,057)	(20,495,469)	12,084,407
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย		456,724,557	2,040,701,169	(203,722,943)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		209,788,865	(50,032,165)	189,788,865
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า		117,729,829	(238,187,033)	130,214,916
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		37,815,751	(24,550,432)	33,065,242
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		9,996,996	16,746,476	7,280,269
เจ้าหนี้การค้า				
- บริษัทย่อย		-	-	32,438,778
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		258,901,416	267,609,166	233,161,440
- บริษัทอื่น		153,550,512	(501,577,097)	144,920,234
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
- บริษัทใหญ่		(28,761,588)	15,969,115	(25,084,773)
- บริษัทย่อย		-	-	(1,204,153)
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		(1,015,960)	300	(1,015,960)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
	2568	2567	2568	2567
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ต่อ)				
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน (ต่อ)				
เจ้าหน้าที่ค่าซื้อที่ดิน	(299,436,526)	632,975,776	(299,436,526)	632,975,776
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	(60,826,468)	(139,061,886)	(109,163,313)	(211,457,647)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(387,190,410)	110,331,631	(433,246,513)	25,975,850
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	683,718,972	-	579,079,001	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	1,149,472,916	3,453,646,056	813,999,191	3,094,986,557
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(175,658,925)	(327,644,323)	(128,665,478)	(243,705,453)
จ่ายประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(5,648,037)	(12,374,223)	(5,568,037)	(12,291,523)
จ่ายประมาณการความเสียหายจากคดีความ	(9,861,303)	(13,123,743)	(4,773,726)	(13,078,743)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	958,304,651	3,100,503,767	674,991,950	2,825,910,838
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย	-	-	503,740	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	7	-	-	(3,009,500)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียในการร่วมค้า	8	(11,446,550)	(238,944,845)	(238,944,845)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(25,391)	(784,451)	(25,391)	(784,451)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	635,697	3,982,019	629,081	3,071,405
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,265,635)	(8,478,378)	(1,265,635)	(8,478,378)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	4,422,096	-	4,422,096
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	195,800,054	502,960,019	127,624,064	502,960,019
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	7	-	554,999,806	859,999,785
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทใหญ่	4	(14,550,643,452)	(4,054,975,375)	(4,054,975,375)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	4	-	(14,933,864)	(1,089,150,223)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า	4	(204,000,000)	(204,000,000)	(1,298,000,000)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	(32,345,334)	-	(32,345,334)	-
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทใหญ่	4	10,753,186,448	3,201,797,367	10,752,196,448
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	4	-	48,952,484	1,283,336,059
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า	4	210,000,000	210,000,000	1,088,000,000
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	32,345,334	-	32,345,334	-
ดอกเบี้ยรับ	28,236,529	91,019	29,226,100	22,314,419
กระแสเงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมลงทุน	(3,579,522,300)	(799,930,529)	(3,057,193,169)	272,558,378

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ
4	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
6	อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย
7	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
8	เงินลงทุนในการร่วมค้า
9	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
10	สัญญาเช่า
11	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
12	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
13	หนี้สินหมุนเวียนอื่น
14	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
15	ทุนเรือนหุ้น
16	สำรองตามกฎหมาย
17	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
18	ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน
19	ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ
20	ภาษีเงินได้
21	สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน
22	กำไรต่อหุ้น
23	เงินปันผล
24	เครื่องมือทางการเงิน
25	การบริหารจัดการทุน
26	ภาวะผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
27	หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
28	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พุกกา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย โดยมีที่อยู่จดทะเบียนของบริษัทตั้งอยู่เลขที่ 1177 อาคารเพิร์ล แบงก์ค็อก ชั้น 23 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 ประเทศไทย

บริษัทใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (ถือหุ้นร้อยละ 98.23) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

กลุ่มบริษัทและบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยรายละเอียดของบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 7 และ 8

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฏระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท นโยบายการบัญชีที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

3 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

(ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจควบคุม ผลต่างระหว่างส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีการปรับปรุงแล้วและมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่จ่ายหรือรับ จากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม โดยอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลงรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่าทุนอื่นใน ส่วนของเจ้าของ

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม และส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

หากเงินลงทุนในบริษัทร่วมได้เปลี่ยนเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าหรือในทางกลับกัน กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีส่วนได้เสียต่อไป โดยไม่มีการวัดมูลค่าเงินลงทุนที่คงเหลืออยู่ใหม่ ในกรณีอื่นที่กลุ่มบริษัทสูญเสียการมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในบริษัทร่วม หรือการควบคุมร่วมในการร่วมค้า กลุ่มบริษัทจะตัดจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดของเงินลงทุนนั้นและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการตัดจำหน่ายในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียคงเหลืออยู่ของเงินลงทุนนั้นจะถูกรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือการควบคุมร่วมและถือเป็นมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้ากันถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

(ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล กรณีที่บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนต้นทุนเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก กำไรขาดทุนจากการขายเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

(ค) เงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศรวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงานสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมแปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรม

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น

หน่วยงานในต่างประเทศ

สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศ รวมถึงค่าความนิยมนและรายการปรับปรุงมูลค่าสุทธิธรรมที่เกิดขึ้นจากการซื้อหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่า จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นสำรองการแปลงค่า งบการเงินในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป ยกเว้นผลต่างจากการแปลงค่าที่ถูกปันส่วนให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

เมื่อหน่วยงานต่างประเทศถูกจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่ทำให้สูญเสียการควบคุม ความมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญหรือการควบคุมร่วมกัน ผลสะสมของสำรองการแปลงค่า งบการเงินที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างประเทศนั้น ต้องถูกจัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุน โดยเป็นส่วนหนึ่งของกำไรขาดทุนจากการจำหน่าย หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเพียงบางส่วนแต่ยังคงมีการควบคุม ผลสะสมต้องถูกปันส่วนให้กับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าเพียงบางส่วน โดยที่กลุ่มบริษัทยังคงมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญหรือการควบคุมร่วมอยู่ กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทยอดสะสมบางส่วนที่เกี่ยวข้องเป็นกำไรหรือขาดทุน

รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือ ไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นสำรองการแปลงค่า งบการเงินในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

(ง) เครื่องมือทางการเงิน

(ง.1) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ตราสารหนี้ที่ออกโดยกลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อมีการออกตราสารหนี้ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินอื่น ๆ (นอกเหนือจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 3(จ))) รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนั้น และวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะรวมหรือหักต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกตราสารด้วย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่รับรู้อย่างแรกเมื่อเริ่มแรก สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่า ได้แก่ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเว้นแต่กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ทางการเงิน ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมดจะถูกจัดประเภทรายการใหม่โดยทันทีเป็นต้นไปนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภท

ณ วันที่รับรู้อย่างแรกหนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ดอกเบี้ยจ่าย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการ ตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ราคาทุนตัดจำหน่ายลดลงด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น รายได้ดอกเบี้ย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวเป็นการคืนทุนของเงินลงทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

(ง.2) การตัดรายการออกจากบัญชีและการหักกลบ

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือโอนที่กลุ่มบริษัท ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาสิ้นสุดลง ยกเลิก หรือหมดอายุ กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีหากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงแล้ว

ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือต้องจ่าย รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักลบจำนวนเงินที่รับรู้และกลุ่มบริษัทตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ง.3) การค้ำของสินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและลูกหนี้สัญญาเช่าซึ่งไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตด้วยความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักโดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตประกอบกับประสบการณ์ในอดีต ซึ่งคำนวณ โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหากเกินกำหนดชำระมากกว่า 90 วัน มีการเปลี่ยนแปลงของอันดับความน่าเชื่อถือที่ลดอย่างมีนัยสำคัญ มีการดำเนินงานที่ถดถอยอย่างมีนัยสำคัญของลูกหนี้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ตลาด สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจหรือกฎหมายที่ส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของลูกหนี้ในการชำระภาระผูกพันให้กับกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินจะเกิดการผิดสัญญาเมื่อ

- ผู้กู้ไม่สามารถชำระภาระผูกพันด้านเครดิตให้แก่กลุ่มบริษัทได้เต็มจำนวน อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิในการไล่เบี้ย เช่น การยึดหลักประกัน (หากมีการวางหลักประกัน) หรือ
- สินทรัพย์ทางการเงินค้างชำระเกินกว่า 90 วัน

(ง.4) การตัดจำหน่าย

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากมีการรับเงินคืนในภายหลังจากสินทรัพย์ที่มีการตัดจำหน่ายแล้ว จะรับรู้เป็นการกลับรายการการค้ำในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ได้รับคืน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ง.5) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

(จ) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด

(ฉ) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับเงินคืน

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

(ช) อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายคือ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์นี้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินซึ่งรวมต้นทุนในการได้มา ค่าถมดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมการปันส่วนของค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลางตามพื้นที่ขาย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จาก การดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จและค่าใช้จ่ายที่จำเป็น โดยประมาณในการขาย

เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดเดียวกันกับที่มีการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

ต้นทุนของวัสดุก่อสร้างคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเคลื่อนที่

ต้นทุนของที่ดินคำนวณโดยใช้วิธีเฉพาะเจาะจง

(ซ) ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน จำนวนตามเกณฑ์อย่างเป็นระบบตลอดอายุของสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ของสัญญานั้น

(ฅ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุน (รวมถึงต้นทุนการกู้ยืม) หักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของอาคารเพื่อให้เข้าจำนวน 20 ปีและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(ณ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนการกู้ยืมต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

การจัดประเภทไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อสังหาริมทรัพย์นั้นจะถูกจัดประเภทใหม่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่าตามบัญชี

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เมื่อกลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ซึ่งส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นประจำในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	5 - 10 ปี
อาคารและส่วนตกแต่ง	2 - 40 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	2 - 20 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน	3 และ 5 ปี
สาธารณูปโภคส่วนกลาง	20 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

(ฎ) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ภายหลังจากการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ประมาณการระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์คือ 10 ปี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ฎ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า เมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึบสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า และปรับปรุงเมื่อมีการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมทั้งต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งจูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ ค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า เว้นแต่สัญญาเช่าที่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่เช่าให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า หรือกลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการซื้อสินทรัพย์ ในกรณีนี้จะบันทึกค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ที่เช่า ซึ่งกำหนดตามเกณฑ์เดียวกันกับสินทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กลุ่มบริษัทกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือมีการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ในฐานะผู้ให้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กลุ่มบริษัทพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาที่ไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ

กลุ่มบริษัทตัดรายการและพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้สัญญาเช่าตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3(ง)

(ง) การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนคำนวณโดยใช้ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

(จ) หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นภาระผูกพันที่จะต้อง โอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืน ไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ต) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำ โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีตหรือกำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทที่เป็นผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเป็นผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อน ๆ ซึ่งผลประโยชน์นี้ได้คิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน การวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ณ) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

ประมาณการค่าประกันความเสียหาย

ประมาณการค่าประกันความเสียหายจะบันทึกเมื่อได้ขายสินค้าแก่ลูกค้าแล้ว ประมาณการค่าใช้จ่ายพิจารณาจากประวัติการจ่ายค่าประกันความเสียหาย และปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจเกี่ยวข้องกับความเสี่ยงที่จะเกิดความเสียหายดังกล่าว

(ค) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ต) รายได้

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีขายอื่น ๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้ ณ วันที่มีการส่งมอบสินค้าให้กับลูกค้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรับรู้เมื่อได้โอนอำนาจควบคุมอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า ณ เวลาใดเวลาหนึ่งคือเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับ ซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม หรือภาษีขายอื่น ๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดและสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทจ่ายให้กับลูกค้า

สำหรับสัญญาที่มีการรวมการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าอื่นเข้าด้วยกัน กลุ่มบริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์และสินค้าอื่นแยกจากกัน หากอสังหาริมทรัพย์และสินค้าดังกล่าวสามารถแยกออกจากกันได้และลูกค้าได้รับประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้นแยกจากกัน สิ่งตอบแทนที่ได้รับจะถูกบันทึกเป็นส่วนตามสัดส่วนของราคาขายที่เป็นเอกเทศของอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้น ๆ

เงินมัดจำและเงินงวดของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายซึ่งได้รับจากลูกค้าก่อนวันที่รับรู้รายได้แสดงเป็นหนี้สินตามสัญญาในงบฐานะการเงิน เงินมัดจำและเงินงวดจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า หากเงินรับล่วงหน้าดังกล่าวมีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ดอกเบี้ยจ่ายบันทึกโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กลุ่มบริษัทใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่ไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบที่เกิดจากการมีองค์ประกอบของการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญหากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

(ถ) รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลบันทึกในกำไรขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

(ท) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ซึ่งรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันบันทึกโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อน ๆ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษีและผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการรวมค่าหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ทั้งนี้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันจะหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันในงบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(๕) กำไรต่อหุ้น

การคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานมาจากกำไรของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทกับจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายแล้ว

(๗) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือ บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(๘) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้น โดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล รายการที่ไม่สามารถปันส่วนได้ส่วนใหญ่เป็นรายการทรัพย์สินสำนักงานใหญ่ ค่าใช้จ่ายสำนักงานใหญ่ และสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทใหญ่ของกลุ่มบริษัท บริษัทย่อย และการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 7 และ 8 สำหรับบุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกลุ่มบริษัทในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง /		ลักษณะความสัมพันธ์
	สัญชาติ		
บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	ไทย		บริษัทใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 98.23
บริษัท โรงพยาบาลวิมุต โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย		มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท โรงพยาบาลวิมุต จำกัด	ไทย		มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท อินโน พริคาสท์ จำกัด	ไทย		มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ที ซี ที จำกัด	ไทย		มีกรรมกรร่วมกัน
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย		บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน ตั้ง การและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่า ทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่ม บริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)
รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567	2568
			2567
			<i>(ล้านบาท)</i>
บริษัทใหญ่			
ค่าบริหารจัดการ	494	529	494
ดอกเบี้ยรับ	22	-	22
ดอกเบี้ยจ่าย	8	21	-
			21
บริษัทย่อย			
รายได้จากการขายที่ดิน	-	-	8
ดอกเบี้ยรับ	-	-	40
รายได้ค่าบริการงาน	-	-	1
รายได้จากเงินปันผล	-	-	555
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	15
			134
			53
			1
			860
			39

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
การร่วมค้า				
รายได้จากการขายที่ดิน	-	984	-	1,330
ดอกเบี้ยรับ	8	-	8	-
รายได้ค่าบริการงาน	195	-	195	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ดอกเบี้ยรับ	1	-	1	-
รายได้จากการขายที่ดิน	-	520	-	520
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	123	124	123	124
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	34	34	29	29
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน (รวมค่าตอบแทนกรรมการ)	38	49	38	49
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	3	3	3	3
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	41	52	41	52
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทใหญ่	-	1	-	-
บริษัทย่อย	-	-	564	537
การร่วมค้า	196	-	196	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,009	153	1,009	152
รวม	1,205	154	1,769	689

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินเฉพาะกิจการ		ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม (ร้อยละต่อปี)	ณ วันที่ 1 มกราคม	เพิ่มขึ้น (ล้านบาท)	ลดลง	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น					
บริษัทย่อย					
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	4.2	988	15	(49)	954
- ดอกเบี้ยค้างรับ		358			397
รวม		1,346			1,351
การร่วมค้า					
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	5.7	210	204	(210)	204
- ดอกเบี้ยค้างรับ		27			8
รวม		237			212
2567					
บริษัทใหญ่					
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	1.0	-	4,055	(3,202)	853
บริษัทย่อย					
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	4.4	1,182	1,089	(1,283)	988
- ดอกเบี้ยค้างรับ		327			358
รวม		1,509			1,346
การร่วมค้า					
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	5.0	-	1,298	(1,088)	210
- ดอกเบี้ยค้างรับ		-			27
รวม		-			237

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ (แสดงภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทร่วม	<u>290</u>	<u>301</u>	<u>247</u>	<u>271</u>
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ (แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>7</u>	<u>7</u>
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	1,000	968
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	<u>540</u>	<u>281</u>	<u>444</u>	<u>211</u>
รวม	<u><u>540</u></u>	<u><u>281</u></u>	<u><u>1,444</u></u>	<u><u>1,179</u></u>
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทใหญ่	130	155	124	145
บริษัทย่อย	-	-	-	1
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
รวม	<u><u>130</u></u>	<u><u>156</u></u>	<u><u>124</u></u>	<u><u>147</u></u>
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	<u>121</u>	<u>150</u>	<u>102</u>	<u>128</u>
	อัตราดอกเบี้ย	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่	ณ วันที่		ณ วันที่
เงินกู้ยืมระยะสั้น	31 ธันวาคม	1 มกราคม	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)	
2568				
บริษัทใหญ่				
- เงินกู้ยืมระยะสั้น	4.3	-	839	(531)
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย		<u>13</u>		<u>5</u>
รวม		<u><u>13</u></u>		<u><u>313</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม (ร้อยละต่อปี)	ณ วันที่ 1 มกราคม	เพิ่มขึ้น (ล้านบาท)	ลดลง	
เงินกู้ยืมระยะสั้น					
2567					
บริษัทใหญ่					
- เงินกู้ยืมระยะสั้น	4.3	519	6,403	(6,922)	-
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย		-			13
รวม		519			13
เงินกู้ยืมระยะสั้น					
2568					
บริษัทย่อย					
- เงินกู้ยืมระยะสั้น	0.6	2,137	1,931	(1,767)	2,301
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย		15			13
รวม		2,152			2,314
2567					
บริษัทใหญ่					
- เงินกู้ยืมระยะสั้น	4.3	519	6,403	(6,922)	-
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย		-			13
รวม		519			13
บริษัทย่อย					
- เงินกู้ยืมระยะสั้น	0.8	1,881	3,657	(3,401)	2,137
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย		264			15
รวม		2,145			2,152

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 และได้ขยายระยะเวลาออกไปถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569
- (ค) บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดการระจำยอมในที่ดินบางส่วนซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท และ 2,120 ล้านบาท (2567: 15 ล้านบาท และ 2,127 ล้านบาท) ตามลำดับ ให้แก่โครงการของกลุ่มบริษัทเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีกำหนดเวลา ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยได้จัดการระจำยอมในที่ดินรวมถึงยกที่ดินเป็นที่สาธารณะประโยชน์เป็นจำนวนเงิน 19 ล้านบาท (2567: 192 ล้านบาท) โดยได้รับค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 22 ล้านบาท (2567: 198 ล้านบาท)
- (ง) บริษัทมีสัญญาให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อย การร่วมค้าและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันวงเงินรวม 3,100 ล้านบาท 1,300 ล้านบาท และ 1,300 ล้านบาท ตามลำดับ (2567: บริษัทมีสัญญาให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อยและการร่วมค้าวงเงินรวม 3,131 ล้านบาท และ 1,300 ล้านบาท) และมีสัญญากู้ยืมเงินจากบริษัทย่อยวงเงินรวม 3,572 ล้านบาท (2567: 3,551 ล้านบาท) โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามที่ตกลงร่วมกันและสามารถเรียกชำระเงินคืนได้ทันที
- (จ) บริษัทมีสัญญาให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทใหญ่วงเงินรวม 4,651 ล้านบาท (2567: 853 ล้านบาท) และมีสัญญากู้ยืมเงินจากบริษัทใหญ่วงเงินรวม - ล้านบาท (2567: 35 ล้านบาท) โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามที่ตกลงร่วมกันและสามารถเรียกชำระเงินคืนได้ทันที
- (ฉ) ในเดือนพฤษภาคม 2566 บริษัท (ผู้ให้เช่า) ได้ทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินกับกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (ผู้เช่า) เป็นระยะเวลา 10 ปี สิ้นสุดวันที่ 25 พฤษภาคม 2576 ทั้งนี้ผู้สัญญาสามารถต่ออายุสัญญาไปได้อีก 2 คราว คราวละ 5 ปี ตามเงื่อนไขของสัญญา ผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายไตรมาสตลอดอายุสัญญา

5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
				(ล้านบาท)
เงินฝากธนาคาร	929	531	707	345
เช็คในมือ	230	-	217	-
รวม	1,159	531	924	345

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

6 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
วัสดุก่อสร้าง	2	3	2	3
บ้านตัวอย่าง	618	705	529	601
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา				
- ที่ดิน	13,036	12,646	10,558	10,431
- ค่าปรับปรุงที่ดิน	1,093	1,107	826	814
- ค่าก่อสร้าง	3,786	2,727	3,350	2,327
- ค่าสาธารณูปโภค	2,325	2,063	1,766	1,551
- ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง	1,417	1,431	1,217	1,254
- ค่าดอกเบี้ย	256	355	375	493
	21,913	20,329	18,092	16,870
ที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขาย	5,567	6,440	4,873	5,524
ที่ดินรอการพัฒนา	9,294	10,424	8,693	9,048
รวม	37,394	37,901	32,189	32,046
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนของ				
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(11)	(21)	(8)	(18)
สุทธิ	37,383	37,880	32,181	32,028
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของ				
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายในระหว่างปี	1	4	1	9
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	3.02	3.88	3.02	3.88
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย				
ที่บันทึกรวมในบัญชีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์				
- ต้นทุนขาย	8,320	12,983	7,164	11,964
- กลับรายการการปรับลดมูลค่าเป็น				
มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ	(10)	(5)	(10)	(4)
สุทธิ	8,310	12,978	7,154	11,960

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาของกลุ่มบริษัทและบริษัท จำนวน 240 ล้านบาท (2567: 1,783 ล้านบาท) คาดว่าจะพัฒนาสำเร็จในระยะเวลาเกินกว่า 1 ปี นับจากรอบระยะเวลารายงาน

การค้าประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินระหว่างการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิทางบัญชีจำนวน 503 ล้านบาท (2567: - ล้านบาท) ในงบการเงินรวม ไปวางเป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

บริษัท พุกกา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และเงินปันผลรับสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วนความเป็น		งบการเงินเฉพาะกิจการ				เงินปันผลรับ		
		เจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		สำหรับปี		
		2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
		(ร้อยละ)				(ล้านบาท)				
บริษัทย่อยทางตรง										
บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด	ให้บริการ บริหารจัดการ ตกแต่งบ้าน และรับเหมาก่อสร้าง	ไทย	100.00	100.00	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-
บริษัท พุทธชาด เอสเตท จำกัด	ขายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	800.0	800.0	800.0	800.0	-	160.0
บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด	ขายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	800.0	800.0	800.0	800.0	250.0	700.0
บริษัท พุกกา โอเวอร์ซีส์ จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	100.00	100.00	500.0	500.0	500.0	500.0	132.0	-
บริษัท พุกกา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	100.00	100.00	1,000.0	1,000.0	1,000.0	1,000.0	173.0	-
บริษัท โรงพยาบาลวิมุต สุขุมวิท จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท พุกกา เวเนเจอร์ วัน จำกัด)	ขายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	99.99	-	720.0	-	720.0	-	-
บริษัท แพลนท์ แอสเซท จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	1.0	1.0	1.0	1.0	-	-
บริษัท ทีเอส เวล โฮลดิ้ง 2 จำกัด*	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	-	51.00	-	-**	-	0.5	-	-
บริษัท ทีเอส ริเวอร์ไซด์ จำกัด	ขายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	75.00	75.00	1.0	1.0	0.7	0.7	-	-
บริษัท ทีเอส ท่าพระ จำกัด	ขายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	75.00	75.00	1.0	1.0	0.7	0.7	-	-

บริษัท พุกษา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			สัดส่วนความเป็น เจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		เงินปันผลรับ สำหรับปี	
			2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
			(ร้อยละ)				(ล้านบาท)			
บริษัทย่อยทางอ้อม										
Pruksa India Housing Private Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ก่อสร้างที่อยู่อาศัย	อินเดีย	100.00	100.00	9.9	9.9	-	-	-	-
บริษัท ทีเอส เวล นราธิวาส จำกัด*	ขายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	51.00	-	-**	-	-	-	-
รวม							3,202.4	3,922.9	555.0	860.0

* ในระหว่างปี 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเลิกกิจการของบริษัทย่อยในประเทศไทย และอยู่ระหว่างดำเนินการชำระบัญชี

** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทยังไม่ได้ชำระเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยบันทึกเป็นเจ้าหนี้ค่าหุ้นในงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยมต่อสาธารณชน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

บริษัทย่อย

รายการเคลื่อนไหวที่มีสาระสำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567
		(ล้านบาท)	
บริษัทย่อยทางตรง			
ณ วันที่ 1 มกราคม		3,923	3,920
จัดตั้งบริษัทย่อย		-	3
โอนหุ้น	ก)	(720)	-
จดทะเบียนเลิกบริษัทย่อย	ข)	(1)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		3,202	3,923

บริษัทย่อยทางตรง

ก) โอนหุ้น

ในเดือนมกราคม 2568 บริษัท ได้โอนหุ้นของบริษัท โรงพยาบาลวิมุต สุขุมวิท จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท พุกกา เวเนเจอร์ วัน จำกัด) จำนวน 79,999,998 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท ชำระหุ้นแล้วเสร็จร้อยละ 90 คิดเป็นเงินจำนวน 720 ล้านบาท ให้กับ บริษัท โรงพยาบาลวิมุต โฮลดิ้ง จำกัด โดยการโอนหุ้นดังกล่าวแล้วเสร็จในเดือนมกราคม 2568

ข) จดทะเบียนเลิกบริษัทย่อย

ในเดือนมีนาคม 2568 บริษัท พีเอส เวล โฮลดิ้ง 2 จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทต่อกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568 และอยู่ระหว่างดำเนินการชำระบัญชี

บริษัทย่อยทางอ้อม

ในเดือนมีนาคม 2568 บริษัท พีเอส เวล นราธิวาส จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทต่อกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568 และอยู่ระหว่างดำเนินการชำระบัญชี

บริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

8 เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และเงินปันผลรับสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็น		งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ				เงินปันผลรับ		
	เจ้าของ		ราคาทุน		มูลค่าตาม		ราคาทุน		มูลค่าตาม		สำหรับปี		
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
	(ร้อยละ)				วิธีส่วนได้เสีย		(ล้านบาท)						
การร่วมค้าทางตรง													
บริษัท ออร์จิน โฮเทล													
พุกกา สุขุมวิท จำกัด	โรงแรม	50.00	50.00	22.0	22.0	16.3	18.9	22.0	22.0	16.3	18.9	-	-
บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี													
เอสพีวี 1 จำกัด	ขายอสังหาริมทรัพย์	50.00	50.00	30.0	30.0	12.4	12.8	30.0	30.0	12.4	12.8	-	-
บริษัท บริทาเนีย													
เอสพีวี 16 จำกัด	ขายอสังหาริมทรัพย์	50.00	50.00	96.4	84.9	83.7	73.1	96.4	84.9	83.7	73.1	-	-
บริษัท ทีเอส เวล โฮลดิ้ง จำกัด													
และบริษัทที่ถือหุ้น	ลงทุนในบริษัทอื่น	51.00	51.00	76.2	76.2	32.4	71.7	103.0	103.0	59.2	98.5	-	-
รวม				224.6	213.1	144.8	176.5	251.4	239.9	171.6	203.3	-	-

ทั้งนี้เป็นไปตามสัญญาร่วมทุนที่กำหนดให้บริษัทร่วมทุนต้องร่วมกันตัดสินใจและบริหารงาน

กลุ่มบริษัทไม่มีเงินลงทุนในการร่วมค้าที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาเปิดเผยต่อสาธารณชน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

การร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวที่มีสาระสำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
				(ล้านบาท)	
การร่วมค้าทางตรง					
ณ วันที่ 1 มกราคม		176	1	203	1
ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน	ก)	12	51	12	51
ลงทุนเพิ่ม	ข)	-	161	-	188
ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย		(43)	(37)	(43)	(37)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		145	176	172	203

ก) ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในการร่วมค้า

ในระหว่างปี 2568 และ 2567 บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนของการร่วมค้า โดยสัดส่วนการถือหุ้นไม่เปลี่ยนแปลง ดังนี้

	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	ค่าหุ้นเพิ่มทุนที่ ชำระแล้วโดยบริษัท	
		2568 (ล้านบาท)	2567 (ล้านบาท)
การร่วมค้าทางตรง			
บริษัท ออร์จีน โฮเทล พุกกา สุขุมวิท จำกัด	44	-	21
บริษัท พาร์ค ลักซ์วี่ เอสพีวี 1 จำกัด	60	-	30
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 16 จำกัด	193	12	-
รวม		12	51

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ข) ลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า

ในระหว่างปี 2568 และ 2567 บริษัทได้ลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ราคาทุน		ราคาทุน	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
การร่วมค้าทางตรง				
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 16 จำกัด	-	85	-	85
บริษัท พีเอส เวล โฮลดิ้ง จำกัด*	-	76	-	103
รวม	-	161	-	188

การเปลี่ยนแปลงสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

- * ในเดือนพฤษภาคม 2567 คณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัท พีเอส เวล โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย จำนวน 30,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 100 บาท ในอัตราร้อยละ 99.9 ของทุนจดทะเบียน คิดเป็นจำนวนเงิน 3 ล้านบาท โดยได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2567 ต่อมาในเดือนมิถุนายน 2567 บริษัท พีเอส เวล โฮลดิ้ง จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจาก 3 ล้านบาท เป็น 202 ล้านบาท บริษัทชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นจำนวน 1,000,200 หุ้น ราคาหุ้นละ 100 บาท ในอัตราร้อยละ 51.0 ของทุนจดทะเบียน คิดเป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเปลี่ยนแปลงจากอัตราร้อยละ 99.9 ของทุนจดทะเบียน เป็นอัตราร้อยละ 51.0 ของทุนจดทะเบียน โดย C-Well (TH1) Pte. Ltd. เป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนในประเทศไทยสิงคโปร์เป็นผู้ร่วมทุน ซึ่งการดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนและการชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วเสร็จในเดือนมิถุนายน 2567

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม		
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง (ล้านบาท)	รวม
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	2,120	1,001	3,121
รับโอนจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	2,742	27	2,769
โอนไปอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(675)	-	(675)
จำหน่าย	(469)	-	(469)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 1 มกราคม 2568	3,718	1,028	4,746
รับโอนจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	76	13	89
จำหน่าย	(251)	(37)	(288)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	3,543	1,004	4,547
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	191	624	815
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4	31	35
จำหน่าย	(25)	-	(25)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 1 มกราคม 2568	170	655	825
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4	28	32
จำหน่าย	(58)	-	(58)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	116	683	799
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	3,548	373	3,921
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	3,427	321	3,748

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง (ล้านบาท)	รวม
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,981	995	2,976
รับโอนจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	2,742	-	2,742
โอนไปอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(675)	-	(675)
จำหน่าย	(469)	-	(469)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 1 มกราคม 2568	3,579	995	4,574
รับโอนจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	68	-	68
จำหน่าย	(173)	(7)	(180)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	3,474	988	4,462
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	146	623	769
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4	31	35
จำหน่าย	(25)	-	(25)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 1 มกราคม 2568	125	654	779
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4	27	31
จำหน่าย	(48)	-	(48)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	81	681	762
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	3,454	341	3,795
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	3,393	307	3,700

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 10

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
รายได้ค่าเช่า	137	132	133	130

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 3,782 ล้านบาท (2567: 3,764 ล้านบาท) ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยพิจารณาราคาตามเกณฑ์ราคาตลาดของสินทรัพย์ โดยมีข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาเสนอขายของสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับสินทรัพย์ที่ประเมินมูลค่าในบริเวณใกล้เคียงกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 อย่างไรก็ตาม มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หากวัดมูลค่าโดยใช้วิธีราคาทุนจะมีจำนวน 3,112 ล้านบาท (2567: 3,231 ล้านบาท)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยที่ดินที่ถือครองไว้โดยยังมีได้ระบุนวัตกรรมประสงค์ของการใช้ในอนาคต และที่ดินและอาคารเพื่อให้เช่า

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

10 สัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้เพื่อใช้ในการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
			(ล้านบาท)	
อาคาร	117	148	99	126
ยานพาหนะ	6	7	6	7
อื่น ๆ	1	1	1	1
รวม	124	156	106	134

ในปี 2568 สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 3 ล้านบาท และ 3 ล้านบาท ตามลำดับ (2567: 4 ล้านบาท และ 4 ล้านบาท ตามลำดับ)

กลุ่มบริษัทเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานแห่งหนึ่งกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา ค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

ในปี 2568 กลุ่มบริษัทเช่ายานพาหนะเป็นเวลา 1 - 5 ปี และจ่ายค่าเช่าคงที่ตลอดระยะเวลาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
			(ล้านบาท)	
การจ่ายชำระคงที่	36	36	31	31

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทมีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกลุ่มบริษัทจะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
			(ล้านบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้				
- อาคาร	31	31	26	26
- ยานพาหนะ	2	3	2	3
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	4	5	3	4
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ	15	15	13	14

ในปี 2568 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีจำนวน 51 ล้านบาท และ 44 ล้านบาท ตามลำดับ (2567: 51 ล้านบาท และ 45 ล้านบาท ตามลำดับ)

11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ (ล้านบาท)
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,208
เพิ่มขึ้น	10
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	(10)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 1 มกราคม 2568	1,208
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	(9)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,199

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ (ล้านบาท)
ค่าตัดจำหน่าย	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	616
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	91
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	(5)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 1 มกราคม 2568	702
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	86
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	(9)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	779
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	506
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	420

12 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

	2568		งบการเงินรวม		2567	
	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก						
สถาบันการเงิน	-	4,100	4,100	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นและ ดอกเบี้ยค้างจ่ายจาก						
บริษัทใหญ่	-	313	313	-	13	13
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	-	33	33	-	32	32

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	งบการเงินรวม					
	2568		2567			
	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม
	(ล้านบาท)					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	94	94	-	126	126
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก สถาบันการเงิน	189	-	189	-	-	-
รวมหนี้สินที่มีภาระ ดอกเบี้ย	189	4,540	4,729	-	171	171
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2568		2567			
	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม
	(ล้านบาท)					
เงินกู้ยืมระยะสั้น สถาบันการเงิน	-	4,100	4,100	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นและ ดอกเบี้ยค้างจ่ายจาก บริษัทใหญ่	-	-	-	-	13	13
เงินกู้ยืมระยะสั้นและ ดอกเบี้ยค้างจ่ายจาก บริษัทย่อย	-	2,314	2,314	-	2,152	2,152
หนี้สินตามสัญญาเช่า ที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	-	28	28	-	28	28
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	81	81	-	108	108
รวมหนี้สินที่มีภาระ ดอกเบี้ย	-	6,523	6,523	-	2,301	2,301

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ระยะเวลาที่จะครบกำหนด				
ภายใน 1 ปี	4,446	45	6,442	2,193
1 - 5 ปี	283	126	81	108
รวม	4,729	171	6,523	2,301

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 16,583 ล้านบาท และ 15,988 ล้านบาท ตามลำดับ (2567: 15,537 ล้านบาท และ 14,942 ล้านบาท ตามลำดับ)

ในปี 2568 และ 2567 วงเงินสินเชื่อบางส่วนของบริษัทย่อยค้างประกันโดยบริษัท

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	-
เพิ่มขึ้น	25,300	285	25,300	285
ลดลง	(21,200)	(285)	(21,200)	(285)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,100	-	4,100	-

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายละเอียดของสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศ มีดังนี้

สัญญาเงินกู้ยืม	วงเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติ	อัตราดอกเบี้ยร้อยละต่อปี	กำหนดการจ่ายชำระคืน
ฉบับที่ 1	189 ล้านบาท	อัตราดอกเบี้ย MMR ลบอัตราร้อยละ 3.0 ต่อปี ตามที่ระบุในสัญญา	เมื่อครบกำหนด ในเดือนกันยายน 2571

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินมีหลักประกันคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นที่ดินระหว่างการพัฒนาจำนวนเงินรวม 503 ล้านบาท (2567: - ล้านบาท) ในงบการเงินรวม (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6)

13 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายค้างจ่าย	1,117	1,408	994	1,238
เงินค่าบำรุงสาธารณูปโภคค้างจ่าย	775	1,033	676	906
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	498	513	448	463
โบนัสค้างจ่าย	40	36	39	36
อื่น ๆ	788	628	393	341
รวม	3,218	3,618	2,550	2,984

14 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน				
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	138	140	135	138
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	14	20	13	19
รวม	152	160	148	157

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดการโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตาม โครงการผลประโยชน์	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 มกราคม	160	169	157	167
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ต้นทุนบริการ ปัจจุบัน	12	14	12	14
ต้นทุนบริการ ในอดีต	(11)	(13)	(11)	(13)
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	3	5	3	5
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัยของผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	5	4	5	4
	9	10	9	10
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย				
- ข้อสมมติทางการเงิน	7	5	7	4
- การปรับปรุงจากประสบการณ์	(15)	(12)	(15)	(12)
	(8)	(7)	(8)	(8)
การโอนพนักงานจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(3)	-	(4)	-
ผลประโยชน์จ่าย	(6)	(12)	(6)	(12)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	152	160	148	157

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

15 ทุนเรือนหุ้น

ผู้ถือหุ้นสามัญจะได้รับสิทธิในการรับเงินปันผลจากการประกาศจ่ายเงินปันผลและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้นในที่ประชุมของบริษัท

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

16 สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

17 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

ในปี 2568 กลุ่มบริษัทมี 2 ส่วนงานที่รายงาน ดังรายละเอียดด้านล่าง ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัทผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รวมธุรกิจประเภทเดียวกันไว้ในส่วนงานที่รายงานเดียวกัน ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงได้ปรับย้อนหลังข้อมูลงานดำเนินงานที่เคยรายงานในปี 2567 เพื่อการเปรียบเทียบดังนี้

ส่วนงานที่ 1 สาขางานกลุ่มทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว

ส่วนงานที่ 2 สาขางานกลุ่มอาคารชุด

สำหรับส่วนงานที่รายงานในปี 2567 มีดังนี้

ส่วนงานที่ 1 สาขางานทาวน์เฮ้าส์: บ้านพุกกา 2 เดอะคอนเนค พุกกาวิลล์ 1 และพุกกาวิลล์ 2

ส่วนงานที่ 2 สาขางานบ้านเดี่ยว: ภัตสร 1 ภัตสร 2 และภัตสร 3

ส่วนงานที่ 3 สาขางานอาคารชุด: อาคารชุด 4 อาคารชุด 5 และอาคารชุด 6

ผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ใน การวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้การกำหนดการระหว่างส่วนงานเป็นไปตามการซื้อขายตามปกติธุรกิจ

บริษัท พุกกา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินรวม
รวมส่วนงานที่

	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		รายงาน		ส่วนงานอื่น		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)									
ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	8,238	13,350	3,307	4,131	11,545	17,481	-	-	11,545	17,481
รายได้อื่น	156	49	167	103	323	152	-	(2)	323	150
รวมรายได้	8,394	13,399	3,474	4,234	11,868	17,633	-	(2)	11,868	17,631
กำไร (ขาดทุน) ตามส่วนงาน										
ก่อนภาษีเงินได้	509	737	154	206	663	943	(29)	(42)	634	901
สินทรัพย์ส่วนงาน										
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	23,913	24,407	15,963	15,184	39,876	39,591	623	641	40,499	40,232
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้										
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	8,393	13,398	3,474	4,234	11,867	17,632	-	(2)	11,867	17,630
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	1	1	-	-	1	1	-	-	1	1
รวมรายได้	8,394	13,399	3,474	4,234	11,868	17,633	-	(2)	11,868	17,631

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินเฉพาะกิจการ

รวมส่วนงานที่

รายงาน

ส่วนงานอื่น

รวม

	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		รายงาน		ส่วนงานอื่น		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)									
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้										
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	6,719	9,911	3,475	6,090	10,194	16,001	636	1,107	10,830	17,108
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	2	1	-	-	2	1	131	131	133	132
รวมรายได้	6,721	9,912	3,475	6,090	10,196	16,002	767	1,238	10,963	17,240

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

การกระทบยอดรายได้ กำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์ของส่วนงานที่รายงาน

	งบการเงินรวม			
	รายได้	กำไรหรือขาดทุน	กำไรหรือขาดทุน	สินทรัพย์
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ส่วนงานที่รายงาน	11,868	17,633	663	943
ส่วนงานอื่น	1	(1)	(29)	(42)
ตัดรายการกำไรระหว่างส่วนงาน	(1)	(1)	-	-
จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน				
- รายได้และกำไรดำเนินงานอื่น	175	199	109	230
- ส่วนแบ่งขาดทุนในเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	(37)
รวม	12,043	17,830	743	1,094

	งบการเงินรวม	
	สินทรัพย์	สินทรัพย์
	2568	2567
	(ล้านบาท)	
ส่วนงานที่รายงาน	39,876	39,591
ส่วนงานอื่น	623	641
	40,499	40,232
จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน	9,633	5,614
รวม	50,132	45,846

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมของกลุ่มบริษัท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ยอดคงเหลือของสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 มกราคม	(291)	(430)	(210)	(422)
รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี	1,719	2,111	905	1,404
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(1,658)	(1,972)	(796)	(1,192)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(230)	(291)	(101)	(210)

สินทรัพย์ต้นทุนของสัญญา

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	37	26	11	23

รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 5,439 ล้านบาท และ 4,356 ล้านบาท ตามลำดับ (2567: 5,624 ล้านบาท และ 5,482 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้รายได้ดังกล่าวเมื่อลูกค้าได้รับโอนการควบคุมอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 2 ปีข้างหน้า (2567: ภายใน 2 ปีข้างหน้า)

18 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
เงินเดือนและค่าแรง	372	447	363	440
โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้	28	34	28	34
อื่น ๆ	117	96	114	94
รวม	517	577	505	568

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงานในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 5 ถึงอัตราร้อยละ 10 ของเงินเดือนทุกเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 5 ถึงอัตราร้อยละ 10 ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

19 ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
			(ล้านบาท)	
ค่างานก่อสร้างระหว่างปี	7,020	7,367	6,627	6,219
วัตถุดิบและวัสดุสิ้นเปลืองที่ใช้ไป	794	1,597	679	1,183
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	517	577	505	568
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและที่ดินพร้อมบ้าน เพื่อขาย บ้านตัวอย่างและอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนา	497	4,014	(152)	4,556
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	468	717	403	636
ค่าใช้จ่ายโฆษณา	307	455	262	390
ค่าสาธารณูปโภคโครงการ	264	362	229	314
ค่าตัดจำหน่ายต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ ทำกับลูกค้า	189	268	123	214
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	164	174	159	169
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่า	27	18	25	16
อื่น ๆ	919	1,095	801	961
รวมต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์				
ต้นทุนขายวัตถุดิบ ต้นทุนในการ				
จัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	11,166	16,644	9,661	15,226

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

20 ภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	195	259	147	225
ภาษีงวดก่อน ๆ ที่บันทึกค่าไป	-	20	-	19
	195	279	147	244
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	3	25	3	13
รวมภาษีเงินได้	198	304	150	257

	งบการเงินรวม					
	2568			2567		
	ก่อนภาษี เงินได้	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจากภาษี เงินได้	ก่อนภาษี เงินได้	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้
	(ล้านบาท)					
ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยน						
จากการแปลงค่างบการเงิน	(46)	9	(37)	(13)	2	(11)
กำไรจากการประมาณตาม หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	8	(2)	6	7	(1)	6
รวม	(38)	7	(31)	(6)	1	(5)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	2568			2567		
	ก่อนภาษี เงินได้	ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจากภาษี เงินได้	ก่อนภาษี เงินได้	ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้
ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไร						
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
กำไรจากการประมาณตาม						
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	8	(2)	6	8	(2)	6
รวม	8	(2)	6	8	(2)	6

(ล้านบาท)

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

งบการเงินรวม

	2568		2567	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		743		1,094
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	149	20	219
ผลกระทบทางภาษีของรายได้และค่าใช้จ่าย ที่ไม่ถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี - สุทธิ		68		37
ภาษีงวดก่อน ๆ ที่บันทึกค่าไป		-		20
การตัดรายการจากการจัดทำงบการเงิน		(19)		28
รวม	27	198	28	304

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

การกระทบบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	2568		2567	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		1,167		1,894
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	233	20	379
ผลกระทบทางภาษีของรายได้และค่าใช้จ่าย ที่ไม่ถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี - สุทธิ		(83)		(141)
ภาษีงวดก่อน ๆ ที่บันทึกค่าไป		-		19
รวม	13	150	14	257

งบการเงินรวม

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2568	2567	2568	2567
		(ล้านบาท)		
รวม	337	233	(236)	(136)
การหักกลบรายการของภาษี	(236)	(136)	236	136
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	101	97	-	-

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2568	2567	2568	2567
		(ล้านบาท)		
รวม	122	131	(50)	(54)
การหักกลบรายการของภาษี	(50)	(54)	50	54
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	72	77	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

บัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ 1 มกราคม	งบการเงินรวม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		บันทึกเป็น		
		(รายจ่าย) / รายได้ใน		
	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
		(ล้านบาท)		
2568				
สินทรัพย์บัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	4	(2)	-	2
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	83	97	-	180
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	7	(1)	-	6
หนี้สินตามสัญญาเช่า	32	(6)	-	26
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	64	1	(2)	63
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	9	8	-	17
อื่น ๆ	34	-	9	43
รวม	233	97	7	337
หนี้สินบัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(28)	-	-	(28)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(31)	6	-	(25)
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(77)	(106)	-	(183)
รวม	(136)	(100)	-	(236)
สุทธิ	97	(3)	7	101

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	ณ วันที่	งบการเงินรวม		ณ วันที่
		บันทึกเป็น		
		(รายจ่าย) / รายได้ใน		
	1 มกราคม	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
		(ล้านบาท)		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
2567				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	5	(1)	-	4
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	23	60	-	83
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	8	(1)	-	7
หนี้สินตามสัญญาเช่า	39	(7)	-	32
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	68	(3)	(1)	64
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	8	1	-	9
อื่น ๆ	32	-	2	34
รวม	183	49	1	233
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(25)	(3)	-	(28)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(37)	6	-	(31)
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	-	(77)	-	(77)
รวม	(62)	(74)	-	(136)
สุทธิ	121	(25)	1	97

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	ณ วันที่	งบการเงินเฉพาะกิจการ		ณ วันที่
		บันทึกเป็น		
		(รายจ่าย) / รายได้ใน		
	1 มกราคม	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
		(ล้านบาท)		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
2568				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	3	(2)	-	1
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	(9)	-	7
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	7	(1)	-	6
หนี้สินตามสัญญาเช่า	27	(5)	-	22
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	65	2	(2)	65
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	8	9	-	17
อื่น ๆ	5	(1)	-	4
รวม	131	(7)	(2)	122
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(28)	(1)	-	(29)
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	(26)	5	-	(21)
รวม	(54)	4	-	(50)
สุทธิ	77	(3)	(2)	72

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	ณ วันที่	งบการเงินเฉพาะกิจการ		ณ วันที่
		บันทึกเป็น		
		(รายจ่าย) / รายได้ใน		
	1 มกราคม	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
		(ล้านบาท)		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
2567				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	4	(1)	-	3
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	21	(5)	-	16
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	8	(1)	-	7
หนี้สินตามสัญญาเช่า	34	(7)	-	27
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	68	(1)	(2)	65
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	8	-	-	8
อื่น ๆ	6	(1)	-	5
รวม	149	(16)	(2)	131
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(25)	(3)	-	(28)
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	(32)	6	-	(26)
รวม	(57)	3	-	(54)
สุทธิ	92	(13)	(2)	77

21 สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

กลุ่มบริษัทได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 สำหรับการประกอบกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง (พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยจะต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 24 ตารางเมตรและมูลค่าซื้อขายตามสัญญาไม่เกิน 1,200,000 บาท)

สิทธิพิเศษที่สำคัญได้แก่ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน สิทธิพิเศษนี้จะสิ้นสุดในระยะเวลาต่าง ๆ กัน

เนื่องจากเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

22 กำไรต่อหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท / ล้านหุ้น)			
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ				
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	545	790	1,017	1,637
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว	2,233	2,233	2,233	2,233
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.24	0.35	0.46	0.73

23 เงินปันผล

ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัทของบริษัทได้อนุมัติเงินปันผลดังต่อไปนี้

	อนุมัติ		กำหนดจ่าย เงินปันผล	อัตราเงินปันผล ต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
	โดยที่ประชุม	วันที่อนุมัติ			
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทปี 2568 มีมติอนุมัติ					
เงินปันผลระหว่างกาล	คณะกรรมการบริษัท	11 สิงหาคม 2568	10 กันยายน 2568	0.21	469
ที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 มีมติอนุมัติ					
เงินปันผลประจำปี	สามัญผู้ถือหุ้น	25 เมษายน 2568	21 พฤษภาคม 2568	0.77	1,719
เงินปันผลระหว่างกาล	คณะกรรมการบริษัท	13 สิงหาคม 2567	11 กันยายน 2567	(0.46)	(1,027)
เงินปันผลที่จ่ายในปี 2568				0.52	1,161
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทปี 2567 มีมติอนุมัติ					
เงินปันผลระหว่างกาล	คณะกรรมการบริษัท	13 สิงหาคม 2567	11 กันยายน 2567	0.46	1,027
ที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 มีมติอนุมัติ					
เงินปันผลประจำปี	สามัญผู้ถือหุ้น	24 เมษายน 2567	21 พฤษภาคม 2567	1.32	2,947
เงินปันผลระหว่างกาล	คณะกรรมการบริษัท	9 สิงหาคม 2566	6 กันยายน 2566	(0.37)	(826)
เงินปันผลที่จ่ายในปี 2567				1.41	3,148

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

24 เครื่องมือทางการเงิน

(ก) มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน มีมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

(ข) นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทของกลุ่มบริษัทที่มีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและการควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะรายงานการดำเนินการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นเพื่อระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญเพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมและติดตามความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสภาพการณ์ในตลาดและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีเป้าหมายในการรักษาสภาพแวดล้อมการควบคุมให้เป็นระเบียบและมีประสิทธิภาพ โดยจัดให้มีการฝึกอบรมและกำหนดมาตรฐานและขั้นตอนในการบริหารเพื่อให้พนักงานทั้งหมดเข้าใจถึงบทบาทและภาระหน้าที่ของตน

คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลว่าผู้บริหารมีการติดตามการปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติและนโยบายการบริหารความเสี่ยงและทบทวนความเสี่ยงพ่วงของกรอบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญอยู่ คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลโดยผ่านทางผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการทบทวนการควบคุมและวิธีการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและในกรณีพิเศษและจะรายงานผลที่ได้ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

(ข.1) ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัท หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา

(ข.1.1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทที่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด มีจำกัดเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารและสถาบันการเงินที่มีความน่าเชื่อถือ ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ข.1.2) การค้าประกัน

กลุ่มบริษัทมีนโยบายให้การค้าประกันทางการเงินแก่หนี้สินของบริษัทย่อยเท่านั้น (ดูหมายเหตุข้อ 12)

(ข.2) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยแสดงจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลับตามสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม			รวม
	ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	มากกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	
	กระแสเงินสดตามสัญญา			
	(ล้านบาท)			
2568				
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้า	1,083	-	-	1,083
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	4,100	-	189	4,289
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	313	-	-	313
หนี้สินตามสัญญาเช่า	33	34	61	128
	5,529	34	250	5,813
2567				
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้า	671	-	-	671
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	13	-	-	13
หนี้สินตามสัญญาเช่า	32	33	94	159
	716	33	94	843

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินเฉพาะกิจการ			รวม
	ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	มากกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	
	(ล้านบาท)			
2568				
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้า	1,932	-	-	1,932
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	4,100	-	-	4,100
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,314	-	-	2,314
หนี้สินตามสัญญาเช่า	28	29	52	109
	8,374	29	52	8,455
2567				
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้า	1,521	-	-	1,521
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,165	-	-	2,165
หนี้สินตามสัญญาเช่า	28	28	80	136
	3,714	28	80	3,822

(ข.3) ความเสี่ยงด้านตลาด

(ข.3.1) ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศตามความเหมาะสม

ความเสี่ยงจากเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม	
	2568	2567
	(ล้านบาท)	
เงินรูปีอินเดีย		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	81	90
ยอดบัญชีในงบฐานะการเงินที่มีความเสี่ยง	81	90

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ข.3.2) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท เนื่องจากตราสารหนี้และเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยค่อนข้างคงที่ ทำให้กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

25 การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้และตลาด และก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ โดยพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ซึ่งไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

26 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
สัญญาอื่น ๆ				
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะสั้น	3	4	3	4
สัญญาเกี่ยวกับการซื้อที่ดิน	1,424	3,896	1,424	3,030
สัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ	2,833	3,448	2,291	3,178
สัญญาว่าจ้างงานบริการและค่าที่ปรึกษา	3	4	3	4
รวม	4,263	7,352	3,721	6,216

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

อื่น ๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- (ก) กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันต่อธนาคารจากการที่ธนาคารในประเทศหลายแห่งออกหนังสือค้ำประกันให้แก่กลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นจำนวนเงินรวม 6,287 ล้านบาท และ 5,140 ล้านบาท ตามลำดับ (2567: 7,365 ล้านบาท และ 5,928 ล้านบาท ตามลำดับ)
- (ข) บริษัทมีภาระผูกพันต่อธนาคารเกี่ยวกับการค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวม 3,798 ล้านบาท (2567: 4,866 ล้านบาท) วงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวนรวม 85 ล้านบาท (2567: 85 ล้านบาท) วงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารจำนวน 7,784 ล้านบาท (2567: 7,884 ล้านบาท) วงเงินตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 6,749 ล้านบาท (2567: 8,226 ล้านบาท) และวงเงินสินเชื่ออื่นจำนวน 240 ล้านบาท (2567: 240 ล้านบาท) ของบริษัทย่อย

27 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องในคดีต่าง ๆ จากการผิดสัญญา การเรียกร้องค่าเสียหายและอื่น ๆ ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการไต่สวนของศาล อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทได้บันทึกสำรองค่าเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าวตามความเห็นของฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มบริษัทรวมจำนวน 98 ล้านบาท (2567: 56 ล้านบาท) ไว้ในงบฐานะการเงินรวม

28 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.77 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,719 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2568 ในอัตราหุ้นละ 0.21 บาท ทำให้คงเหลือเงินปันผลจ่ายในอัตราหุ้นละ 0.56 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,250 ล้านบาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัท

6.3. ข้อมูลผู้สอบบัญชีและค่าสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี

นางสาวสุจิตรา มะเสนา

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 8645 และ/หรือ

นายวีระชัย รัตนจรัสกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4323 และ/หรือ

นางสาวสิรินุช สุรไพฑูรย์กร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 8413 และ/หรือ

นางสาวณัชชา อุ้วฒนสมบัติ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 11416

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

ชั้น 50 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ 0 2677 2000

คำตอบแทนจากการสอบบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จ่ายค่าสอบบัญชีประจำปี 2568 ให้แก่ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด สำหรับการสอบทานและตรวจสอบงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในประเทศ และสำหรับค่าสอบบัญชี บริษัทย่อยในประเทศสิงคโปร์ ได้จ่ายให้กับกลุ่มบริษัท เคพีเอ็มจี ในสิงคโปร์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

หน่วย: บาท

รายการ	2568
ค่าสอบบัญชีบริษัทฯ และบริษัทย่อยในประเทศไทย	3,220,000
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	97,395
รวม	3,317,395

ค่าบริการอื่น ๆ

บริษัท กฎหมาย เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย จำกัด

หน่วย: บาท

รายการ	2568
ค่าจัดทำสัญญาบริษัทฯ	1,279,097

หมายเหตุ: บริษัท กฎหมาย เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย จำกัด เป็นคนละนิติบุคคลกับ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด และขอขอบคุณที่ให้การปรึกษาดังกล่าว ไม่ซ้ำซ้อนกับงานด้านการสอบบัญชี

7. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

ชื่อบริษัท	บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท บ้านทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1177 อาคารเฟิร์ล แบงก์ค็อก ชั้น 23 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
เลขทะเบียนบริษัท	0107548000307
เว็บไซต์	www.pruksa.com
โทรศัพท์	02 080 1739
โทรสาร	02 080 1700
ทุนจดทะเบียน (บาท)	2,232,682,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (บาท)	2,232,682,000 บาท
แบ่งออกเป็น	หุ้นสามัญ 2,232,682,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
ติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์	คุณทิพย์นิภา คณานันท์ โทรศัพท์ 062 196 4708 อีเมล ir@pruksa.com

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

ลำดับ	บริษัท	ตัวย่อ	ประเภทธุรกิจ	ประเภทการลงทุน ⁽¹⁾	ชนิดของหุ้น	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง / ทางอ้อม (ร้อยละ) ⁽²⁾
1.	บริษัท เกสร ก่อสร้าง จำกัด 1177 อาคารเฟิร์ด แบงก์ค็อก ชั้น 21 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์: 02 080 1739	KSC	ประกอบธุรกิจรับเหมา ก่อสร้างและตกแต่ง	บริษัทย่อย	หุ้นสามัญ	1,000,000	100,000,000	100
2.	บริษัท พุทธชาติ เอสเตท จำกัด 1177 อาคารเฟิร์ด แบงก์ค็อก ชั้น 21 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์: 02 080 1739	PTC	ประกอบธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย	หุ้นสามัญ	10,000,000	1,000,000,000	100

- (1) ประเภทการลงทุน ได้แก่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า นิยามของแต่ละประเภทเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ.17/2551 เรื่อง การกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)
- (2) สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง / ทางอ้อม ของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า

ลำดับ	บริษัท	ตัวย่อ	ประเภทธุรกิจ	ประเภทการลงทุน ⁽¹⁾	ชนิดของหุ้น	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง / ทางอ้อม (ร้อยละ) ⁽²⁾
3.	บริษัท พุกกา โอเวอร์ซีส์ จำกัด 1177 อาคารเฟิร์ด แบงก์ค็อก ชั้น 23 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์: 02 080 1739	PSO	ประกอบธุรกิจถือหุ้น ในบริษัทอื่น (Holding Company)	บริษัทย่อย	หุ้นสามัญ	6,000,000	500,000,000	100
4.	บริษัท พุกกา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด 1177 อาคารเฟิร์ด แบงก์ค็อก ชั้น 23 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์: 02 080 1739	PSI	ประกอบธุรกิจถือหุ้น ในบริษัทอื่น (Holding Company)	บริษัทย่อย	หุ้นสามัญ	10,000,000	1,000,000,000	100
5.	บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด 1177 อาคารเฟิร์ด แบงก์ค็อก ชั้น 21 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์: 02 080 1739	PNL	ประกอบธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย	หุ้นสามัญ	10,000,000	1,000,000,000	100

- (1) ประเภทการลงทุน ได้แก่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า นิยามของแต่ละประเภทเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ.17/2551 เรื่อง การกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)
- (2) สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง / ทางอ้อม ของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า

ลำดับ	บริษัท	ตัวย่อ	ประเภทธุรกิจ	ประเภทการลงทุน ⁽¹⁾	ชนิดของหุ้น	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง / ทางอ้อม (ร้อยละ) ⁽²⁾
6.	Pruksa India Housing Private Limited Ground Floor, No. 61/1 Commercial Complex, Near Gokul Towers, Dr. M.S. Ramaiah Road, Gokula, Bangalore-560054 Karnataka, Republic of India	PIH	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอินเดีย	บริษัทย่อย	หุ้นสามัญ	1,619,866	805,032,611 (รูเปียอินเดีย)	100
7.	บริษัท แพลนท์ แอสเซท จำกัด 1177 อาคารเฟิร์ล แบงก์ค็อก ชั้น 23 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์: 02 080 1739	PLA	ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัย	บริษัทย่อย	หุ้นสามัญ	10,000	1,000,000	100
8.	Pruksa Vietnam Company Limited Unit A, 8th Floor, No.116 Nguyen Duc Canh, Cat Dai Ward, Le Chan District, Hai Phong, Socialist Republic of Vietnam	PV	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม	บริษัทย่อย	หุ้นสามัญ	17,800,000	178,000,000	10

- (1) ประเภทการลงทุน ได้แก่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า นิยามของแต่ละประเภทเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ.17/2551 เรื่อง การกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)
- (2) สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง / ทางอ้อม ของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า

ลำดับ	บริษัท	ตัวย่อ	ประเภทธุรกิจ	ประเภทการลงทุน ⁽¹⁾	ชนิดของหุ้น	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง / ทางอ้อม (ร้อยละ) ⁽²⁾
9.	บริษัท พีเอส เวล โฮลดิ้ง จำกัด 1177 อาคารเฟิร์ด แบงก์ค็อก ชั้น 23 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์: 02 080 1739	PSWH	ประกอบธุรกิจถือหุ้น ในบริษัทอื่น (Holding Company)	บริษัทย่อย	หุ้นสามัญ	2,020,000	202,000,000	51
10.	บริษัท พีเอส เวล 1 จำกัด 1177 อาคารเฟิร์ด แบงก์ค็อก ชั้น 23 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์: 02 080 1739	PSW1	ประกอบธุรกิจถือหุ้น ในบริษัทอื่น (Holding Company)	บริษัทย่อย	หุ้นสามัญ	2,000,000	200,000,000	51
11.	บริษัท ออริจิ้น โฮเทล พุกกา สุขุมวิท จำกัด 496 หมู่ที่ 9 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270 โทรศัพท์: 02 030 0000	SC1	ประกอบธุรกิจโรงแรม รีสอร์ท และห้องชุด	บริษัทร่วม	หุ้นสามัญ	5,674,000	56,740,000	50

- (1) ประเภทการลงทุน ได้แก่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า นิยามของแต่ละประเภทเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ.17/2551 เรื่อง การกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)
- (2) สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง / ทางอ้อม ของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า

ลำดับ	บริษัท	ตัวย่อ	ประเภทธุรกิจ	ประเภทการลงทุน ⁽¹⁾	ชนิดของหุ้น	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง / ทางอ้อม (ร้อยละ) ⁽²⁾
12.	บริษัท พาร์ค ลักซ์วี เอสพีวี 1 จำกัด 496 หมู่ที่ 9 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270 โทรศัพท์: 02 030 0000	SPV1	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทร่วม	หุ้นสามัญ	6,000,000	60,000,000	50
13.	บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 16 จำกัด 496 หมู่ที่ 9 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270 โทรศัพท์: 02 030 0000	SPV16	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทร่วม	หุ้นสามัญ	25,000,000	250,000,000	50

- (1) ประเภทการลงทุน ได้แก่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า นิยามของแต่ละประเภทเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ.17/2551 เรื่อง การกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)
- (2) สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง / ทางอ้อม ของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า

ข้อมูลของบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์หุ้นสามัญ

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 93 อาคารสำนักงานตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์: 02 009 9000



บริษัท พุกษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 1177 ชั้น 23 อาคารเฟิร์ล แบงก์คิงก
ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท
กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์: 02 080 1739

www.pruksa.com



☎ 1739