



บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
และบริษัทย่อย

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ใน วรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ



(วรรณพร จงพิระเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

19 กุมภาพันธ์ 2563

บริษัท พญา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
		2562	2561	2562	2561
(บาท)					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	1,732,648,593	1,405,924,892	1,311,015,245	1,068,832,065
ลูกหนี้อื่น	4				
- บริษัทใหญ่		7,627	-	7,627	-
- บริษัทย่อย		-	-	194,312,082	201,561,666
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและคอกเบี้ยค้างรับ	4				
- บริษัทใหญ่		35,790	240	35,430	240
- บริษัทย่อย		-	-	1,413,148,952	1,597,585,594
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	2, 18	162,980,205	-	162,412,332	-
โครงการก่อสร้างหิรมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	2, 6, 12	76,464,179,303	71,960,098,823	67,557,525,338	63,711,083,689
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		842,149,510	1,568,625,194	842,149,510	1,568,625,194
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า		490,754,536	302,402,783	476,232,048	286,278,790
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		240,424,027	390,478,556	186,892,069	349,685,525
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		79,933,179,591	75,627,530,488	72,143,730,633	68,783,652,763
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	7	-	-	3,919,998,800	3,199,998,800
เงินลงทุนในการร่วมค้า	8	107,540,634	107,540,634	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	2, 18	301,143,273	-	301,143,273	-
อสังหิรมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9	729,015,632	724,277,855	667,070,529	663,643,849
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	10, 12	3,358,345,063	3,431,214,575	3,322,911,416	3,406,399,207
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	11	410,869,911	334,948,471	410,845,002	334,820,169
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอกการค้ดบัญชี	22	24,361,290	55,164,733	-	31,399,417
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4	211,010,230	222,166,363	163,714,430	173,390,831
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		5,142,286,033	4,875,312,631	8,785,683,450	7,809,652,273
รวมสินทรัพย์		85,075,465,624	80,502,843,119	80,929,414,083	76,593,305,036

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
		2562	2561	2562	2561
(บาท)					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	12	6,000,000,000	5,600,000,000	6,000,000,000	5,600,000,000
เจ้าหนี้การค้า					
- บริษัทย่อย	4, 13	-	-	874,011,493	919,641,511
- บริษัทอื่น	13	2,191,202,897	2,283,753,446	1,953,138,786	2,085,858,415
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทใหญ่	4	27,368,893	106,979,043	27,368,893	106,979,043
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน		1,663,571,050	2,754,498,008	1,663,571,050	2,754,498,008
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	4, 12				
- บริษัทใหญ่		16,120,118,941	6,302,341,740	16,120,118,941	6,302,341,740
- บริษัทย่อย		-	-	2,083,574,044	2,645,840,058
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12	7,100,000,000	6,400,000,000	7,100,000,000	6,400,000,000
เงินมัดจำจากลูกค้า	18	2,786,397,740	2,688,995,073	2,777,213,637	2,666,987,030
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		515,480,334	669,238,062	420,340,250	502,003,242
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4, 8, 14	4,153,859,612	3,895,362,858	3,430,384,275	3,164,786,637
รวมหนี้สินหมุนเวียน		40,557,999,467	30,701,168,230	42,449,721,369	33,148,935,684
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หุ้นกู้ระยะยาว	12	2,000,000,000	9,100,000,000	2,000,000,000	9,100,000,000
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	22	-	-	5,228,580	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	15	427,464,067	419,965,497	416,833,969	406,705,351
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	28	23,906,673	73,337,913	23,756,673	72,987,913
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,451,370,740	9,593,303,410	2,445,819,222	9,579,693,264
รวมหนี้สิน		43,009,370,207	40,294,471,640	44,895,540,591	42,728,628,948

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2562	2561	2562	2561
(บาท)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
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	16	1,828,229,301	1,828,229,301	1,828,229,301	1,828,229,301
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	17	228,529,880	228,529,880	228,529,880	228,529,880
ยังไม่ได้จัดสรร		37,894,093,585	36,007,648,514	31,744,432,311	29,575,234,907
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	17	(108,106,316)	(79,385,458)	-	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		42,075,428,450	40,217,704,237	36,033,873,492	33,864,676,088
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(9,333,033)	(9,332,758)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		42,066,095,417	40,208,371,479	36,033,873,492	33,864,676,088
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		85,075,465,624	80,502,843,119	80,929,414,083	76,593,305,036

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561	2562	2561
	(บาท)			
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2, 18	39,885,215,182	44,900,702,742	35,156,143,981
รายได้จากการขายวัตถุดิบ	4	-	-	633,484,668
รายได้เงินปันผล	4, 7	-	-	1,099,999,725
รายได้อื่น	4	271,108,841	174,490,111	376,431,869
รวมรายได้		<u>40,156,324,023</u>	<u>45,075,192,853</u>	<u>37,266,060,243</u>
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2, 20	25,780,537,514	28,814,573,030	22,738,922,002
ต้นทุนขายวัตถุดิบ	20	-	-	601,666,604
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	2, 20	3,285,468,598	4,395,753,277	2,948,934,770
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4, 20	3,681,482,270	3,968,312,833	3,494,467,557
ต้นทุนทางการเงิน	4, 21	230,852,607	230,759,244	309,275,577
รวมค่าใช้จ่าย		<u>32,978,340,989</u>	<u>37,409,398,384</u>	<u>30,093,266,510</u>
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		<u>(397,735)</u>	<u>(419,792)</u>	<u>-</u>
กำไรก่อนภาษีเงินได้	18	7,177,585,299	7,665,374,677	7,172,793,733
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	22	<u>(1,523,089,808)</u>	<u>(1,549,563,147)</u>	<u>(1,231,236,532)</u>
กำไรสำหรับปี		<u><u>5,654,495,491</u></u>	<u><u>6,115,811,530</u></u>	<u><u>5,941,557,201</u></u>
				<u><u>5,097,665,554</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พญา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
	2562	2561	2562	2561
(บาท)				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงาน				
ต่างประเทศ	(28,720,858)	(30,925,892)	-	-
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือ				
ขาดทุนในภายหลัง	(28,720,858)	(30,925,892)	-	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือ				
ขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์				
พนักงานที่กำหนดไว้	15	90,203,275	-	84,816,554
กำไรเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ใน				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	22	(18,040,655)	-	(16,963,311)
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือ				
ขาดทุนในภายหลัง		72,162,620	-	67,853,243
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	22	43,441,762	(30,925,892)	67,853,243
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		5,697,937,253	6,084,885,638	6,009,410,444
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		5,654,495,491	6,115,811,530	5,941,557,201
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-
กำไรสำหรับปี		5,654,495,491	6,115,811,530	5,941,557,201
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		5,697,937,253	6,084,885,638	6,009,410,444
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		5,697,937,253	6,084,885,638	6,009,410,444
กำไรต่อหุ้น (บาท)				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	24	2.53	2.74	2.66

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พญา รัชเอสเคท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินรวม								
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น ของบริษัทใหญ่	ส่วนของ ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
			ทุนสำรองตาม กฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร	ของส่วนของผู้ถือหุ้น			
					การแปลงค่า หน่วยงาน ต่างประเทศ			
(บาท)								
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	2,232,682,000	1,828,229,301	228,529,880	31,923,577,604	(48,459,566)	36,164,559,219	(9,332,658)	36,155,226,561
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น								
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น								
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	25	-	-	(2,031,740,620)	-	(2,031,740,620)	-	(2,031,740,620)
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	(100)	(100)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น		-	-	(2,031,740,620)	-	(2,031,740,620)	(100)	(2,031,740,720)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี								
กำไร		-	-	6,115,811,530	-	6,115,811,530	-	6,115,811,530
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	(30,925,892)	(30,925,892)	-	(30,925,892)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	6,115,811,530	(30,925,892)	6,084,885,638	-	6,084,885,638
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,232,682,000	1,828,229,301	228,529,880	36,007,648,514	(79,385,458)	40,217,704,237	(9,332,758)	40,208,371,479

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

บริษัท พญา รัชเอสเคท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

		งบการเงินรวม						
		กำไรสะสม			องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น			
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	ทุนสำรองตาม กฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร	การแปลงค่า หน่วยงาน ต่างประเทศ	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น ของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
(บาท)								
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562								
	2,232,682,000	1,828,229,301	228,529,880	36,007,648,514	(79,385,458)	40,217,704,237	(9,332,758)	40,208,371,479
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น								
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น								
25	-	-	-	(3,840,213,040)	-	(3,840,213,040)	-	(3,840,213,040)
	-	-	-	-	-	-	(275)	(275)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น								
	-	-	-	(3,840,213,040)	-	(3,840,213,040)	(275)	(3,840,213,315)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี								
	-	-	-	5,654,495,491	-	5,654,495,491	-	5,654,495,491
	-	-	-	72,162,620	(28,720,858)	43,441,762	-	43,441,762
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี								
	-	-	-	5,726,658,111	(28,720,858)	5,697,937,253	-	5,697,937,253
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562								
	2,232,682,000	1,828,229,301	228,529,880	37,894,093,585	(108,106,316)	42,075,428,450	(9,333,033)	42,066,095,417

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

บริษัท พุกกา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	กำไรสะสม				รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	ทุนสำรองตาม กฎหมาย (บาท)	ยังไม่ได้ จัดสรร	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	2,232,682,000	1,828,229,301	228,529,880	26,509,309,973	30,798,751,154
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น					
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น					
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	25	-	-	(2,031,740,620)	(2,031,740,620)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น		-	-	(2,031,740,620)	(2,031,740,620)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี					
กำไร		-	-	5,097,665,554	5,097,665,554
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	5,097,665,554	5,097,665,554
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,232,682,000	1,828,229,301	228,529,880	29,575,234,907	33,864,676,088

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	กำไรสะสม				รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	ทุนสำรองตาม กฎหมาย (บาท)	ยังไม่ได้ จัดสรร	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	2,232,682,000	1,828,229,301	228,529,880	29,575,234,907	33,864,676,088
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น					
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น					
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	25	-	-	(3,840,213,040)	(3,840,213,040)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น		-	-	(3,840,213,040)	(3,840,213,040)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี					
กำไร		-	-	5,941,557,201	5,941,557,201
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	67,853,243	67,853,243
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	6,009,410,444	6,009,410,444
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	2,232,682,000	1,828,229,301	228,529,880	31,744,432,311	36,033,873,492
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้					

บริษัท พญา รัชเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561	2562	2561
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	5,654,495,491	6,115,811,530	5,941,557,201	5,097,665,554
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ภาษีเงินได้	1,523,089,808	1,549,563,147	1,231,236,532	1,175,092,792
ต้นทุนทางการเงิน	230,852,607	230,759,244	309,275,577	309,407,019
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	450,034,813	497,060,820	442,550,882	485,872,248
ดอกเบี้ยรับ	(82)	-	(60,244,287)	(66,420,028)
(กลับรายการ) ขาดทุนจากการปรับมูลค่าของโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(7,334,092)	902,608	(9,526,468)	625,402
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(690,479)	645,451	(727,321)	1,044,651
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	39,475	-	41,035
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	(1,099,999,725)	(399,999,900)
ผลต่างจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	(35,901,073)	(38,657,365)	-	-
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	(23,975,592)	4,420,118	(23,788,770)	4,420,118
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	397,735	419,792	-	-
กลับรายการส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(397,735)	(419,792)	-	-
	<u>7,790,571,401</u>	<u>8,360,545,028</u>	<u>6,730,333,621</u>	<u>6,607,748,891</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
	2562	2561	2562	2561
	(บาท)			
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้อื่น - บริษัทใหญ่	(7,627)	-	(7,627)	-
ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย	-	-	7,249,584	(120,089,264)
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(464,123,478)	-	(463,555,605)	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(3,771,680,364)	(7,638,998,693)	(3,110,591,808)	(6,580,094,997)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	726,475,684	(946,141,570)	726,475,684	(946,141,570)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	(188,351,753)	(36,114,239)	(189,953,258)	(37,713,900)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	150,054,529	(193,127,873)	162,793,456	(200,203,035)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	11,156,133	24,487,498	9,676,401	17,041,606
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทย่อย	-	-	(45,630,018)	57,057,323
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	(92,550,549)	(94,399,493)	(132,719,629)	(59,598,956)
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทใหญ่	(79,610,150)	69,773,294	(79,610,150)	69,773,294
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	(1,090,926,958)	1,056,625,623	(1,090,926,958)	1,056,625,623
เงินมัดจำจากลูกค้า	97,402,667	1,627,069,571	110,226,607	1,633,031,879
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	250,830,643	533,450,427	255,579,739	471,920,745
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	79,661,190	46,191,813	77,981,861	45,004,300
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	3,418,901,368	2,809,361,386	2,967,321,900	2,014,361,939
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(1,638,863,879)	(1,172,257,693)	(1,276,271,526)	(722,692,488)
จ่ายประมาณการความเสียหายจากคดีความ	(25,455,648)	(1,917,513)	(25,442,470)	(1,917,513)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,754,581,841	1,635,186,180	1,665,607,904	1,289,751,938
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	-	-	(720,000,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(294,496,046)	(234,578,390)	(274,003,564)	(222,248,427)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	4,007,744	21,980,095	3,898,707	13,274,568
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(139,103,045)	(57,759,008)	(139,099,045)	(57,759,008)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	33,939	-	429
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(538,846)	(16,614,862)	(538,846)	(16,614,862)
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	1,099,999,725	399,999,900
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทใหญ่	4 (59,177)	(3,948,638)	(58,817)	(3,948,638)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทใหญ่	4 23,709	4,673,350	23,709	4,673,350
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	4 -	-	(2,929,479,610)	(7,959,532,342)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	4 -	-	3,157,921,015	7,669,129,728
ดอกเบี้ยรับ	-	-	16,239,442	13,575,111
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	(430,165,661)	(286,213,514)	214,902,716	(159,450,191)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561	2562	2561
(บาท)				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
ต้นทุนทางการเงินจ่าย	(973,785,597)	(862,101,598)	(1,038,294,476)	(906,967,578)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	25 (3,840,213,040)	(2,031,740,620)	(3,840,213,040)	(2,031,740,620)
จ่ายเงินปันผลจากบริษัทย่อยให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(275)	(100)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	4 11,694,225,109	7,494,965,654	11,694,225,109	7,494,965,654
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	4 (1,877,918,676)	(2,653,155,748)	(1,877,918,676)	(2,653,155,748)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	4 -	-	2,902,955,011	7,431,085,567
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	4 -	-	(3,479,081,368)	(7,075,139,888)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นสุทธิ	400,000,000	2,800,000,000	400,000,000	2,800,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้ระยะยาว	(6,400,000,000)	(6,000,000,000)	(6,400,000,000)	(6,000,000,000)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(997,692,479)	(1,252,032,412)	(1,638,327,440)	(940,952,613)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	326,723,701	96,940,254	242,183,180	189,349,134
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	1,405,924,892	1,308,984,638	1,068,832,065	879,482,931
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5 1,732,648,593	1,405,924,892	1,311,015,245	1,068,832,065
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
เจ้าหนี้ค่าอุปกรณ์เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	21,943,729	(884,849)	24,295,514	(3,192,237)
รับโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ	(5,060,118)	(67,055,306)	(3,749,021)	(67,055,306)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พุกผา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
6	โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา
7	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
8	เงินลงทุนในการร่วมค้า
9	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
10	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
11	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
12	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
13	เจ้าหนี้การค้า
14	หนี้สินหมุนเวียนอื่น
15	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
16	ทุนเรือนหุ้น
17	สำรอง
18	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
19	ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน
20	ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
21	ต้นทุนทางการเงิน
22	ภาษีเงินได้
23	สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน
24	กำไรต่อหุ้น
25	เงินปันผล
26	เครื่องมือทางการเงิน
27	ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
28	หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
29	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
30	มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2563

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย โดยมีที่อยู่จดทะเบียนของ บริษัทตั้งอยู่เลขที่ 1177 อาคารเฟิร์ล แบงก์ท็อก ชั้น 23 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

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

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย รายละเอียดของบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 และ 8

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับได้มีการออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้กลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (“IFRS 15”) เป็นครั้งแรกแทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 เรื่อง รายได้ (“TAS 18”) มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 เรื่อง สัญญาก่อสร้าง (“TAS 11”) และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดของนโยบายการบัญชีได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 (ค)

กลุ่มบริษัทประเมินผลกระทบจากการถือปฏิบัติตาม IFRS 15 โดยใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสม ซึ่งผลกระทบของการถือปฏิบัติตามมาตรฐานฉบับนี้เป็นครั้งแรกสำหรับสัญญาที่ยังไม่เสร็จสมบูรณ์ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2562 ไม่มีสาระสำคัญต่อกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่ได้ปรับปรุงกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 และไม่ปรับปรุงข้อมูลที่น่าเสนอในปี 2561 ซึ่งได้เคยรายงานไว้ตาม TAS 18 และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ข้อกำหนดในการเปิดเผยข้อมูลของ IFRS 15 จะไม่ถูกนำมาใช้กับข้อมูลเปรียบเทียบ

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตราฐานฉบับนี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

ก. การให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่า

สำหรับสัญญาการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีการให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่า เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ตาม TAS 18 กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนของรายการเหล่านี้เป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย ทั้งนี้ตาม TFRS 15 กำหนดให้ต้องบันทึกต้นทุนของรายการการให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินค้าที่ให้โดยไม่คิดมูลค่าเหล่านี้เป็นส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นภาระหลักที่กลุ่มบริษัทต้องส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่งผลให้ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลง และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

ข. ค่าใช้จ่ายออกแทนลูกค้า

กลุ่มบริษัทจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน โอนอสังหาริมทรัพย์และค่าส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ตาม TAS 18 กลุ่มบริษัทรับรู้จำนวนเงินดังกล่าวเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย ตาม TFRS 15 กำหนดให้กลุ่มบริษัทต้องพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้าหรือไม่ หากได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้า กลุ่มบริษัทบันทึกการจ่ายชำระดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการนั้น ในทางกลับกัน หากกลุ่มบริษัทไม่ได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้า กลุ่มบริษัทจะรับรู้การจ่ายชำระดังกล่าวเป็นส่วนหักจากรายได้ซึ่งส่งผลให้รายได้และต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลง

ค. ค่านายหน้าจ่าย

ตาม TAS 18 กลุ่มบริษัทรู้ค่านายหน้าจ่ายเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น ตาม TFRS 15 กลุ่มบริษัทรู้ค่านายหน้าดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า (ต้นทุนของสัญญา) หากคาดว่าจะได้รับคืน ต้นทุนดังกล่าว กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายต้นทุนดังกล่าวอย่างเป็นระบบซึ่งสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง ค่านายหน้าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้นหากคาดว่าจะระยะเวลาในการตัดจำหน่ายเท่ากับหนึ่งปีหรือสั้นกว่า การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่งผลให้รับรู้ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ มาตราฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 30

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ข) **สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน**

งบการเงินนี้จัดทำเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท

(ค) **การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ**

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามกำหนดนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่จะส่งผลให้ต้องมีการปรับปรุงที่มีสาระสำคัญในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในปีบัญชีถัดไปได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 6

การพิจารณามูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และ

หมายเหตุข้อ 15

การวัดมูลค่าภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เกี่ยวกับ
ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

3 **นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้อธิบายโดยย่อสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) **เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม**

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

การสูญเสียการควบคุม

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น ถ้าไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

ส่วนได้เสียในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย ประกอบด้วยส่วนได้เสียในการร่วมค้า

การร่วมค้าเป็นการร่วมการงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในการงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น

ส่วนได้เสียในการร่วมค้าบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่กลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมร่วม

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้ หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการกับการร่วมค้าถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ข) เงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้ อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่า ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น

หน่วยงานในต่างประเทศ

สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตรา ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่า บันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

เมื่อหน่วยงานต่างประเทศถูกจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่ทำให้สูญเสียการควบคุม ความมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญหรือการควบคุมร่วมกัน ผลสะสมของผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างประเทศนั้นต้องถูกจัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนโดยเป็นส่วนหนึ่งของกำไรขาดทุนจากการจำหน่าย หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเพียงบางส่วนแต่ยังคงมีการควบคุม ผลสะสมต้องถูกปันส่วนให้กับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าเพียงบางส่วน โดยที่กลุ่มบริษัทยังคงมีการควบคุมร่วมที่มีสาระสำคัญอยู่ กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทยอดสะสมบางส่วนที่เกี่ยวข้องเป็นกำไรหรือขาดทุน

รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง

(ง) ลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา หากกลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ก่อนที่จะมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทน จำนวนสิ่งตอบแทนนั้นจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

ลูกหนี้แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

(จ) ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกิดขึ้นจากการทำสัญญากับลูกค้า โดยกลุ่มบริษัทคาดว่าจะสามารถเรียกเก็บต้นทุนดังกล่าวได้

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อก่อนสร้างเสร็จตามสัญญาและได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้วซึ่งสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ของสัญญานั้น

(ฉ) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละ โครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนารวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

ต้นทุนของวัสดุก่อสร้างคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเคลื่อนที่

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ต้นทุนของบ้านตัวอย่างและโครงการระหว่างการพัฒนาคำนวณโดยการใช้ต้นทุนมาตรฐานซึ่งได้รับการปรับปรุงให้ใกล้เคียงกับราคาทุนถัวเฉลี่ย รวมการปันส่วนของค่าสิทธิการผลิตอย่างเหมาะสมโดยคำนึงถึงระดับกำลังการพัฒนาตามปกติ

ต้นทุนของที่ดินคำนวณโดยใช้วิธีเฉพาะเจาะจง

(ข) เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า ในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีและรวมถึงกำไรหรือขาดทุนสะสมจากการตีราคาหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น จะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

(ข) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยที่ดินและที่ดินและอาคารเพื่อให้เช่าวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

บริษัท พุกกะ เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารเพื่อให้เช่า

20 ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน

(ณ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้และการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่า ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการอาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงอาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

บริษัท พฤษภา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแทนอันหักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

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

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 กลุ่มบริษัทได้เปลี่ยนประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของอาคารและส่วนตกแต่ง จากเดิมประมาณอายุการให้ประโยชน์ของอาคาร คือ 20 และ 30 ปี เปลี่ยนเป็น 40 ปี และส่วนตกแต่งของอาคารจาก 3 ปี เปลี่ยนเป็น 10 ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

(ญ) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์

ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ที่กลุ่มบริษัทซื้อและมีอายุการใช้งานจำกัด วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการ

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต โดยรวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ที่เกี่ยวข้องนั้น ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

คำตัดจำหน่าย

คำตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

คำตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์ ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เท่ากับ 10 ปี

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และมูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

(ฎ) การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการลดลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อขาย ซึ่งได้บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น และมีความชัดเจนว่าสินทรัพย์ดังกล่าวมีการด้อยค่า ยอดขาดทุนซึ่งเคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นจะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยไม่ต้องปรับกับยอดสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ยอดขาดทุนที่บันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นผลต่างระหว่างราคาทุนที่ซื้อกับมูลค่ายุติธรรมในปัจจุบันของสินทรัพย์ หักขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ๆ ซึ่งเคยรับรู้แล้วในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ทางการเงินสำหรับหลักทรัพย์เพื่อขาย คำนวณโดยอ้างอิงถึงมูลค่ายุติธรรม

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึงมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การกลับรายการค้อยค่า

ขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการค้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินที่เป็นตราสารทุนที่จัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย การกลับรายการจะถูกรับรู้โดยตรงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ วันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการค้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการค้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการค้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการค้อยค่ามาก่อน

(ฎ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(จ) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

การคำนวณภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้นั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำ โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทที่เป็นผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเป็นผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อน ๆ ซึ่งผลประโยชน์นี้ได้คิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน การวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีการผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุমানที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

(๓) การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

มูลค่ายุติธรรมของสิทธิซื้อหุ้น ณ วันที่ให้สิทธิแก่พนักงาน (ชำระด้วยตราสารทุน) รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพร้อม ๆ กับการเพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้น ตลอดระยะเวลาที่พนักงานสามารถเข้าใช้สิทธิได้อย่างไม่มีเงื่อนไข จำนวนที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจะถูกปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนถึงจำนวนสิทธิซื้อหุ้นที่แท้จริงซึ่งเข้าเงื่อนไขการให้บริการที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่ไม่ใช่เงื่อนไขเรื่องตลาดทุน ซึ่งเป็นจำนวนที่เดิมเคยรับรู้ตามจำนวนสิทธิซื้อหุ้นที่เข้าเงื่อนไขการให้บริการที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่ไม่ใช่เงื่อนไขเรื่องตลาดทุน ณ วันที่ได้รับสิทธิ สำหรับเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่ไม่ใช่เงื่อนไขการบริการหรือผลงาน มูลค่ายุติธรรมของสิทธิซื้อหุ้น ณ วันที่ให้สิทธิจะถูกวัดค่าเพื่อให้สะท้อนถึงเงื่อนไขนั้นและไม่มี การปรับปรุงสำหรับผลต่างระหว่างจำนวนที่คาดไว้กับผลที่เกิดขึ้นจริง

มูลค่ายุติธรรมของจำนวนที่จ่ายให้แก่พนักงานจากราคาหุ้นที่เพิ่มขึ้นที่ชำระด้วยเงินสดรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพร้อม ๆ กับการเพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้น ตลอดระยะเวลาที่พนักงานมีสิทธิได้รับชำระอย่างไม่มีเงื่อนไข หนี้สินถูกวัดมูลค่าใหม่ทุก ๆ วันที่ในรายงานและวันที่จ่ายชำระ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ต) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน

ประมาณการค่าประกันความเสียหาย

ประมาณการค่าประกันความเสียหายจะบันทึกเมื่อได้ขายสินค้าหรือให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว ประมาณการค่าใช้จ่ายพิจารณาจากประวัติการจ่ายค่าประกันความเสียหาย และปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจเกี่ยวข้องกับความเสี่ยงที่จะเกิดความเสียหายดังกล่าว

(ณ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัท

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

(ค) รายได้

นโยบายการบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้ในปี 2562

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

การขายสินค้าและให้บริการ

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าซึ่งโดยทั่วไปเกิดขึ้นเมื่อมีการส่งมอบสินค้าให้กับลูกค้า สำหรับสัญญาที่ให้สิทธิลูกค้าในการคืนสินค้า รายได้จะรับรู้ในจำนวนที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากกว่าจะไม่มีการกลับรายการอย่างมีนัยสำคัญของรายได้ที่รับรู้สะสม ดังนั้น รายได้ที่ได้รับรู้จะปรับปรุงด้วยประมาณการรับคืนสินค้าซึ่งประมาณการจากข้อมูลในอดีต

รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ

รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

เงินรับล่วงหน้าระยะยาวจากลูกค้า

เงินรับล่วงหน้าระยะยาวจากลูกค้ารับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัท โอนการควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้า หากเงินรับล่วงหน้าดังกล่าวมีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ รายการดังกล่าวจะมีดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกกับหนี้สินตามสัญญาโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กลุ่มบริษัทใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่ไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบที่เกิดจากการมีองค์ประกอบของการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญหากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

นโยบายการบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้ในปี 2561

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

การขายสินค้าและให้บริการ

รายได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินค้าที่มีนัยสำคัญไปให้กับผู้ซื้อแล้ว และจะไม่รับรู้รายได้ถ้าฝ่ายบริหารยังมีการควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วนั้นหรือมีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการขายสินค้าหรือให้บริการนั้น ไม่อาจวัดมูลค่าของจำนวนรายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นได้อย่างน่าเชื่อถือ หรือมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะต้องรับคืนสินค้า รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการ

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เมื่อสัญญาเป็นไปตามเกณฑ์สำหรับการขายสินค้า หรือถ้าอำนาจในการควบคุม ความเสี่ยง และผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของของงานระหว่างก่อสร้างถูกโอนให้กับผู้ซื้อในคราวเดียว เช่น เมื่อก่อสร้างเสร็จ หรือ หลังการส่งมอบ ในกรณีนี้รายได้จะรับรู้เมื่อเป็นไปตามเกณฑ์การขายสินค้าและบริการดังกล่าวข้างต้น

(ค) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

(ง) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

(จ) ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ข) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลานานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

(ค) สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลง กลุ่มบริษัทจะพิจารณาว่าข้อตกลงดังกล่าวประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือมีสัญญาเช่าเป็นส่วนประกอบหรือไม่ โดยพิจารณาจากสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง ถ้าการปฏิบัติตามข้อตกลงนั้นขึ้นอยู่กับการใช้สินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง และข้อตกลงนั้นจะนำไปสู่สิทธิในการใช้สินทรัพย์ ถ้าทำให้กลุ่มบริษัทมีสิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลง หรือ มีการประเมินข้อตกลงใหม่ กลุ่มบริษัทแยกค่าตอบแทนสำหรับสัญญาเช่า และส่วนที่เป็นองค์ประกอบอื่นโดยใช้มูลค่ายุติธรรมเป็นเกณฑ์ในการแยก หากกลุ่มบริษัทสรุปว่าเป็นสัญญาเช่าการเงิน แต่ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนดังกล่าวได้อย่างน่าเชื่อถือ ให้รับรู้สินทรัพย์และหนี้สินในจำนวนที่เท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงนั้น หลังจากนั้นจำนวนหนี้สินจะลดลงตามจำนวนที่จ่าย และต้นทุนทางการเงินตามนัยจากหนี้สินจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

(ง) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนวันใดในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจหรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อน ๆ

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน และจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไป การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่า จะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตรา ภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทคำนึงถึงผลกระทบของ สถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติ และ อาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดย ขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงิน ได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดย หน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้น กิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์ และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวน เพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว กำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตต้องพิจารณาถึงการกลับรายการผล ต่างต่างชั่วคราวที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตหลังปรับปรุงการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่พิจารณา จากแผนธุรกิจของแต่ละบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัทแล้วอาจมีจำนวนไม่เพียงพอที่จะบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้ทั้งจำนวน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมี โอกาสถูกใช้จริง

บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ป) กำไรต่อหุ้น

กลุ่มบริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

(ผ) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือ บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือ กลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(ผ) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้น โดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล รายการที่ไม่สามารถปันส่วนได้ส่วนใหญ่เป็นรายการทรัพย์สินที่สำนักงานใหญ่ รายได้และค่าใช้จ่ายสำนักงานใหญ่และสินทรัพย์ถาวรเงินได้

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย และการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 7 และ 8 บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกลุ่มบริษัทในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง /	
	สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท พุกผา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	ไทย	บริษัทใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 98.23
บริษัท เกสร คอนสตรัคชั่น จำกัด	มัลดีฟส์	เป็นสาขาของบริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด
บริษัท โรงพยาบาลวิมุต โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท โรงพยาบาลวิมุต อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ที ซี ที จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน

บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง /	
	สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน ตั้ง การและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่า ทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่ม บริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
ขายวัตถุดิบ	ต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม
ขายที่ดิน	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยรับ/ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของเงินกู้ (MLR) อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของเงินกู้ลบ ด้วยร้อยละ 2 (MLR-2%) และอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4
เงินปันผลรับ	ตามจำนวนประกาศจ่าย
รายได้ค่าบริการงาน	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ค่าบริการจัดการ	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	อัตราที่ตกลงร่วมกัน

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
บริษัทใหญ่				
รายได้ค่าบริการงาน	0.02	-	0.02	-
ค่าบริการจัดการ	111.17	106.98	111.17	106.98
ดอกเบี้ยจ่าย	409.18	182.67	409.18	182.67

บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
บริษัทย่อย				
ขายวัตถุดิบ	-	-	633.48	520.60
ขายที่ดิน	-	-	58.30	13.75
ดอกเบี้ยรับ	-	-	60.24	66.42
รายได้ค่าบริหารงาน	-	-	66.48	-
เงินปันผลรับ	-	-	1,100.00	400.00
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	88.75	86.64
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น				
รายได้ค่าบริหารงาน	2.24	4.41	2.24	4.41
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1.86	-	1.86	-
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	148.24	152.56	114.25	117.58
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน	144.80	157.40	144.80	157.40
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	5.48	6.18	5.48	6.18
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	150.28	163.58	150.28	163.58

สอดคล้องกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ลูกหนี้อื่น	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
บริษัทใหญ่	0.01	-	0.01	-
บริษัทย่อย	-	-	194.31	201.56
รวม	0.01	-	194.32	201.56

บริษัท พุกกา เรือเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายการเคลื่อนไหวของ เงินให้กู้ยืม	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม (ร้อยละต่อปี)	ณ วันที่ 1 มกราคม	เพิ่มขึ้น ลดลง (ล้านบาท)		
2562					
บริษัทใหญ่					
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	4.0	-	0.06	(0.02)	0.04
2561					
บริษัทใหญ่					
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	0.72	3.95	(4.67)	-
รายการเคลื่อนไหวของ เงินให้กู้ยืม	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินเฉพาะกิจการ		ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม (ร้อยละต่อปี)	ณ วันที่ 1 มกราคม	เพิ่มขึ้น ลดลง (ล้านบาท)		
2562					
บริษัทใหญ่					
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	4.0	-	0.06	(0.02)	0.04
บริษัทย่อย					
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	4.0	1,483.63	2,929.48	(3,157.92)	1,255.19
- ดอกเบี้ยค้างรับ		113.96			157.96
		1,597.59			1,413.15
รวม		1,597.59			1,413.19
2561					
บริษัทใหญ่					
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	0.72	3.95	(4.67)	-
บริษัทย่อย					
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	4.2	1,193.22	7,959.54	(7,669.13)	1,483.63
- ดอกเบี้ยค้างรับ		61.11			113.96
		1,254.33			1,597.59
รวม		1,255.05			1,597.59

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	2562	2561
		(ล้านบาท)			
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ					
(แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)					
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน		41.39	40.95	32.33	31.88
เจ้าหนี้การค้า					
บริษัทย่อย		-	-	874.01	919.64
เจ้าหนี้อื่น					
บริษัทใหญ่		27.37	106.98	27.37	106.98

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
รายการเคลื่อนไหวของ	ณ วันที่	ณ วันที่			ณ วันที่
เงินกู้ยืม	31 ธันวาคม	1 มกราคม	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)		
2562					
บริษัทใหญ่					
- เงินกู้ยืมระยะสั้น	4.0	6,300.05	11,694.23	(1,877.92)	16,116.36
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย		2.29			3.76
		<u>6,302.34</u>			<u>16,120.12</u>
บริษัทย่อย					
- เงินกู้ยืมระยะสั้น	4.0	2,583.22	2,902.95	(3,479.08)	2,007.09
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย		62.62			76.48
		<u>2,645.84</u>			<u>2,083.57</u>
รวม		<u>8,948.18</u>			<u>18,203.69</u>
2561					
บริษัทใหญ่					
- เงินกู้ยืมระยะสั้น	4.2	1,458.24	7,494.97	(2,653.16)	6,300.05
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย		13.92			2.29
		<u>1,472.16</u>			<u>6,302.34</u>
บริษัทย่อย					
- เงินกู้ยืมระยะสั้น	4.2	2,227.27	7,431.09	(7,075.14)	2,583.22
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย		30.10			62.62
		<u>2,257.37</u>			<u>2,645.84</u>
รวม		<u>3,729.53</u>			<u>8,948.18</u>
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		2562	2561	2562	2561
			(ล้านบาท)		
เงินประกันผลงานค้างจ่าย					
(แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)					
บริษัทย่อย		-	-	5.71	5.71

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
ค่าเช่าค้างจ่าย (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	5.53	11.39	5.53	11.39

สัญญาสำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- (ก) บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน (รวมค่าบริการที่เกี่ยวข้อง) กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น ระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2563 โดยผู้ให้เช่าส่งมอบสถานที่เช่าให้กับกลุ่มบริษัทตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2560 ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน				
ภายใน 1 ปี	122.39	149.59	95.20	116.36
1 - 5 ปี	-	122.39	-	95.20
รวม	122.39	271.98	95.20	211.56

- (ข) บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่กับกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2561 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ค่าเช่าตามสัญญา มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
สัญญาให้เช่าพื้นที่				
ภายใน 1 ปี	1.86	1.86	1.86	1.86
1 - 5 ปี	1.71	3.57	1.71	3.57
รวม	3.57	5.43	3.57	5.43

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

- (ค) บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดการระจำยอมในที่ดินบางส่วนซึ่งมีขอดีสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงิน 15.3 ล้านบาท และ 2,087.1 ล้านบาท (2561: 15.3 ล้านบาท และ 1,886.7 ล้านบาท) ตามลำดับ ให้แก่โครงการของกลุ่มบริษัทเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีกำหนดเวลา ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดการระจำยอมในที่ดินรวมถึงยกที่ดินเป็นที่สาธารณะประโยชน์เป็นจำนวนเงิน 1.2 ล้านบาท และ 396.2 ล้านบาท (2561: - ล้านบาท และ 174.0 ล้านบาท) ตามลำดับ โดยได้รับค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 1.2 ล้านบาท และ 415.0 ล้านบาท (2561: - ล้านบาท และ 175.7 ล้านบาท) ตามลำดับ
- (ง) บริษัทมีสัญญาให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อยวงเงินรวม 3,100 ล้านบาท และมีสัญญากู้ยืมเงินจากบริษัทย่อยวงเงินรวม 4,000 ล้านบาท โดยคิดอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของเงินกู้ด้วยร้อยละ 2 (MLR-2%) ต่อปี และสามารถเรียกชำระเงินคืนได้ทันที และบริษัทย่อยมีสัญญาการใช้เงินทดรองจ่ายกับบริษัทโดยคิดอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของเงินกู้ (MLR) ต่อปี
- (จ) บริษัทมีสัญญาให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทใหญ่วงเงินรวม 500 ล้านบาท และมีสัญญากู้ยืมเงินจากบริษัทใหญ่วงเงินรวม 19,300 ล้านบาท โดยคิดอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของเงินกู้ด้วยร้อยละ 2 (MLR-2%) ต่อปี และสามารถเรียกชำระเงินคืนได้ทันที และบริษัทใหญ่มีสัญญาการใช้เงินทดรองจ่ายกับบริษัทโดยคิดอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของเงินกู้ (MLR) ต่อปี
- (ฉ) บริษัทมีสัญญากู้ยืมเงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่นวงเงินรวม 102 ล้านบาท โดยคิดอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของเงินกู้ด้วยร้อยละ 2 (MLR-2%) ต่อปี และสามารถเรียกชำระเงินคืนได้ทันที และกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่นมีสัญญาการใช้เงินทดรองจ่ายกับบริษัทโดยคิดอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของเงินกู้ (MLR) ต่อปี

5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
เงินสดในมือ	10	4	10	3
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	1,002	52	890	33
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	524	499	300	443
เงินฝากธนาคารประเภทเงินฝากประจำ	83	91	-	-
เช็คในมือ	70	753	68	583
อื่น ๆ	44	7	43	7
รวม	1,733	1,406	1,311	1,069

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

6 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
วัสดุก่อสร้าง	431	589	416	571
บ้านตัวอย่าง	1,675	1,411	1,478	1,342
โครงการระหว่างการพัฒนา				
- ที่ดิน	36,223	36,258	32,822	32,408
- ค่าปรับปรุงที่ดิน	2,160	1,846	1,760	1,578
- ค่าก่อสร้าง	5,509	5,961	4,984	5,515
- ค่าสาธารณูปโภค	2,999	2,609	2,574	2,313
- ค่าโซ่หุ้มการก่อสร้าง	2,777	2,556	2,590	2,395
- ค่าดอกเบี้ย	1,010	842	1,034	874
	50,678	50,072	45,764	45,083
ที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขาย	15,580	10,014	14,114	8,673
ที่ดินรอการพัฒนา	8,199	9,980	5,802	8,068
รวม	76,563	72,066	67,574	63,737
หัก ขาดทุนจากการปรับมูลค่าของ โครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนา	(99)	(106)	(16)	(26)
สุทธิ	76,464	71,960	67,558	63,711
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของ ต้นทุนการพัฒนาประจำปี	21 730	598	730	597
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	2.90	2.70	2.90	2.70
(กลับรายการ) การปรับลดมูลค่าเป็น มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ	(7)	1	(10)	1

บริษัท พุกกะ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(โครงการ)			
จำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา				
ทาวน์เฮ้าส์	120	146	101	122
บ้านเดี่ยว	36	42	32	38
บ้านแฝด	21	28	17	21
คอนโดมิเนียม	22	21	22	21
รวม	<u>199</u>	<u>237</u>	<u>172</u>	<u>202</u>

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินสินเชื่อกับธนาคาร (ดูหมายเหตุข้อ 12)

บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

		งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วนความเป็น						เงินปันผลรับ		
		เจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		วิธีการลงทุน		สำหรับปี		
		2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	
		(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	400.0	-
บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด	ขายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	800.0	800.0	800.0	800.0	700.0	400.0
บริษัท พญา โอเวอร์ซีส์ จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	100.00	100.00	500.0	500.0	500.0	500.0	-	-
บริษัท พญา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	100.00	100.00	1,000.0	1,000.0	1,000.0	1,000.0	-	-
บริษัท พญา เวเนเจอร์ วัน จำกัด *	ขายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	-	720.0	-	720.0	-	-	-

บริษัท พุกกา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

		งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วนความเป็น		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		เงินปันผลรับ		
		เจ้าของ						สำหรับปี		
		2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	
		(ร้อยละ)				(ล้านบาท)				
บริษัทย่อยทางอ้อม										
บริษัท พุกกา อินเดีย เฮาส์ซิง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ก่อสร้างที่อยู่อาศัย	อินเดีย	100.00	100.00	9.8	9.8	-	-	-	-
บริษัท พุกกา อินเดีย คอนสตรัคชั่น จำกัด	ก่อสร้างที่อยู่อาศัย	อินเดีย	100.00	100.00	0.7	0.7	-	-	-	-
บริษัท พุกกา เวียดนาม จำกัด **	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ก่อสร้างที่อยู่อาศัย	เวียดนาม	100.00	100.00	177.8	177.8	-	-	-	-
บริษัท พุกกา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด ***	ให้บริการและบริหารจัดการ	ไทย	-	100.00	-	2.5	-	-	-	-
บริษัท ธนะเทพเอ็นจิเนียริงแอนด์คอนสตรัคชั่น จำกัด ****	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51.00	51.00	5.0	5.0	-	-	-	-
รวม							3,920.0	3,200.0	1,100.0	400.0

บริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยมต่อสาธารณชน

* - ในปี 2562 บริษัทได้ลงทุนในหุ้นทุนของบริษัท พุกกา เวเนเจอร์ วัน จำกัด ในอัตราร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน โดยบริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2562 และมีทุนจดทะเบียนจำนวน 800 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทชำระค่าหุ้นแล้วเป็นจำนวนเงินรวม 720 ล้านบาท

** - การถือหุ้นในบริษัท พุกกา เวียดนาม จำกัด สัดส่วนการถือหุ้นตามข้อตกลงคือ 85:15 เมื่อมีการชำระค่าหุ้นครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท พุกกา เวียดนาม จำกัด ร้อยละ 100 เนื่องจากผู้ร่วมทุนยังมิได้ชำระค่าหุ้นในส่วนของตน

*** - บริษัท พุกกา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด ได้ชำระบัญชีเรียบร้อยแล้ว และได้จดทะเบียนชำระบัญชีเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2562 ทั้งนี้ บริษัทย่อยทางตรงของบริษัทได้จำหน่ายส่วนได้เสียร้อยละ 100 ในบริษัท พุกกา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด ในเดือนเมษายน 2562

**** - บริษัท ธนะเทพเอ็นจิเนียริงแอนด์คอนสตรัคชั่น จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2558 ขณะนี้อยู่ระหว่างการชำระบัญชี

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

เงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

ลักษณะธุรกิจ		ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	งบการเงินรวม								เงินปันผลรับ สำหรับปี	
			สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		มูลค่าตาม วิธีส่วนได้เสีย			
			2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561		
			(ร้อยละ)				(ล้านบาท)					
การร่วมค้าทางอ้อม (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)												
บริษัท พุกกะยา เอชดี	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ	มัลดีฟส์	80.00	80.00	129.6	129.6	129.6	129.6	107.5	107.5	-	-
ชี เฮาส์ซิง จำกัด *	ก่อสร้างที่อยู่อาศัย											
บริษัท พุกกะยา สกซ์												
โซร่า เฮาส์ซิง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ	อินเดีย	50.00	50.00	0.3	0.3	0.3	0.3	-	-	-	-
จำกัด	ก่อสร้างที่อยู่อาศัย											
รวม							129.9	129.9	107.5	107.5	-	-

ทั้งนี้เป็นไปตามสัญญาร่วมทุนที่กำหนดให้บริษัทร่วมทุนต้องร่วมกันตัดสินใจและบริหารงาน

กลุ่มบริษัทไม่มีเงินลงทุนในการร่วมค้าที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณชน

* - ในเดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทย่อยทางตรงของบริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายหุ้นทั้งหมดในบริษัท พุกกา เอชดีซี เฮาส์ซิง จำกัด โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้ขายหุ้นทั้งหมดให้แก่คู่สัญญา ซึ่งเป็นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเป็นจำนวนเงิน 110 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทได้รับชำระเงินค่าหุ้นล่วงหน้าเป็นจำนวนเงิน 88 ล้านบาท โดยบันทึกภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงินรวม บริษัทย่อยได้รับชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือแล้วในเดือนมกราคม 2563 เงินลงทุนดังกล่าวอยู่ระหว่างดำเนินการโอนหุ้นให้แก่คู่สัญญา

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	(ล้านบาท)	
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	788	693
เพิ่มขึ้น	17	17
รับโอนจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	117	117
โอนไปโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(13)	(13)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1 มกราคม 2562	909	814
เพิ่มขึ้น	1	1
รับโอนจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	5	3
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	915	818
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	147	113
รับโอนจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	38	37
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1 มกราคม 2562	185	150
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1	1
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	186	151
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	641	580
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1 มกราคม 2562	724	664
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	729	667

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 1,079.9 ล้านบาท และ 1,010.2 ล้านบาท (2561: 1,074.3 ล้านบาท และ 1,005.9 ล้านบาท) ตามลำดับ ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีมูลค่าตลาดสำหรับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน โดยมีข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาเสนอขายของสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับสินทรัพย์ที่ประเมินมูลค่าในบริเวณใกล้เคียงกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยที่ดินที่ถือครองไว้โดยยังมีได้ระบุวัตถุประสงค์ของการใช้ในอนาคต และที่ดินและอาคารเพื่อให้เช่า

บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร และส่วน ตกแต่ง	เครื่องจักรและ อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	สาธารณูปโภค ส่วนกลาง (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและ ติดตั้ง	
ราคาทุน								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	847	1,771	2,832	362	17	37	125	5,991
เพิ่มขึ้น	-	8	96	55	-	1	76	236
โอน	5	36	55	14	-	-	(111)	(1)
จำหน่าย	-	(8)	(108)	(25)	-	(9)	-	(150)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561								
และ 1 มกราคม 2562	852	1,807	2,875	406	17	29	90	6,076
เพิ่มขึ้น	-	25	63	28	-	1	199	316
โอน	11	101	29	14	-	-	(156)	(1)
จำหน่าย	-	-	(23)	(12)	-	(5)	-	(40)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	863	1,933	2,944	436	17	25	133	6,351

บริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร และส่วน ตกแต่ง	เครื่องจักรและ อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	สาธารณูปโภค ส่วนกลาง (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและ ติดตั้ง	
ค่าเสื่อมราคาและ								
ขาดทุนจากการด้อยค่า								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	20	560	1,479	223	17	29	-	2,328
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	5	128	251	55	-	3	-	442
จำหน่าย	-	(4)	(88)	(23)	-	(8)	-	(123)
กลับรายการขาดทุนจาก การด้อยค่า	-	(2)	-	-	-	-	-	(2)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561								
และ 1 มกราคม 2562	25	682	1,642	255	17	24	-	2,645
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	5	78	249	51	-	2	-	385
จำหน่าย	-	-	(21)	(12)	-	(4)	-	(37)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	30	760	1,870	294	17	22	-	2,993

บริษัท พุกกะ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร และส่วน ตกแต่ง	เครื่องจักรและ อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	สาธารณูปโภค ส่วนกลาง (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและ ติดตั้ง	
มูลค่าสุทธิทางบัญชี								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	827	1,211	1,353	139	-	8	125	3,663
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561								
และ 1 มกราคม 2562	827	1,125	1,233	151	-	5	90	3,431
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	833	1,173	1,074	142	-	3	133	3,358

บริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							รวม
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร และส่วน ตกแต่ง	เครื่องจักรและ อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	สาธารณูปโภค ส่วนกลาง (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและ ติดตั้ง	
ราคาทุน								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	847	1,771	2,757	338	17	32	124	5,886
เพิ่มขึ้น	-	8	89	48	-	1	76	222
โอน	5	36	55	14	-	-	(111)	(1)
จำหน่าย	-	(8)	(80)	(22)	-	(8)	-	(118)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561								
และ 1 มกราคม 2562	852	1,807	2,821	378	17	25	89	5,989
เพิ่มขึ้น	-	19	61	18	-	1	199	298
โอน	11	100	29	14	-	-	(155)	(1)
จำหน่าย	-	-	(21)	(11)	-	(5)	-	(37)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	863	1,926	2,890	399	17	21	133	6,249

บริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							รวม
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร และส่วน ตกแต่ง	เครื่องจักรและ อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	สาธารณูปโภค ส่วนกลาง (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและ ติดตั้ง	
ค่าเสื่อมราคาและ								
ขาดทุนจากการด้อยค่า								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	20	557	1,430	203	17	26	-	2,253
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	5	129	242	53	-	2	-	431
จำหน่าย	-	(4)	(66)	(21)	-	(8)	-	(99)
กลับรายการขาดทุนจาก การด้อยค่า	-	(2)	-	-	-	-	-	(2)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561								
และ 1 มกราคม 2562	25	680	1,606	235	17	20	-	2,583
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	5	79	244	47	-	2	-	377
จำหน่าย	-	-	(20)	(10)	-	(4)	-	(34)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	30	759	1,830	272	17	18	-	2,926

บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

มูลค่าสุทธิทางบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร และส่วน ตกแต่ง	เครื่องจักรและ อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง			สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและ ติดตั้ง	รวม
				ติดตั้ง		ยานพาหนะ		
				และเครื่องใช้				
				สำนักงาน	สาธารณูปโภค ส่วนกลาง			
				(ล้านบาท)				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	827	1,214	1,327	135	-	6	124	3,633
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561								
และ 1 มกราคม 2562	827	1,127	1,215	143	-	5	89	3,406
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	833	1,167	1,060	127	-	3	133	3,323

ราคาทรัพย์สินของบริษัทและกลุ่มบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 840 ล้านบาท และ 869 ล้านบาท (2561: 682 ล้านบาท และ 704 ล้านบาท) ตามลำดับ

การค้ำประกัน

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทซึ่งมีราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงิน 1,139 ล้านบาท (2561: 1,196 ล้านบาท) ได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินสินเชื่อจากธนาคาร (ดูหมายเหตุข้อ 12)

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 กลุ่มบริษัทได้เปลี่ยนประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของอาคารและส่วนตกแต่ง ราคาทุน 1,133 ล้านบาท สำหรับกลุ่มบริษัทและบริษัท จากเดิมประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของอาคาร คือ 20 ปี และ 30 ปี เปลี่ยนเป็น 40 ปี และส่วนตกแต่งของอาคารจาก 3 ปี เปลี่ยนเป็น 10 ปี บริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามอายุการให้ประโยชน์ของอาคารและส่วนตกแต่งใหม่จะเท่ากับปีละ 28 ล้านบาท โดยค่าเสื่อมราคาลดลงจำนวน 58 ล้านบาท จากอายุการให้ประโยชน์เดิม

11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	เฉพาะกิจการ ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์
	(ล้านบาท)	
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	635	620
เพิ่มขึ้น	57	57
โอน	1	1
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1 มกราคม 2562	693	678
เพิ่มขึ้น	139	139
โอน	1	1
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	833	818
ค่าตัดจำหน่าย		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	303	288
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	55	55
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1 มกราคม 2562	358	343
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	64	64
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	422	407

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

12 หนังสือพิมพ์ภาระดอกระบาย

56

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
		2562		2561		
		ส่วนที่มี	ส่วนที่ไม่มี	ส่วนที่มี	ส่วนที่ไม่มี	
หมายเหตุ	หลักประกัน	หลักประกัน	รวม	หลักประกัน	หลักประกัน	รวม
(ล้านบาท)						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก						
สถาบันการเงิน		3,000	3,000	2,200	3,400	5,600
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึง						
กำหนดชำระภายใน						
หนึ่งปี		-	7,100	-	6,400	6,400
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก						
บริษัทใหญ่	4	-	16,116	-	6,300	6,300
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก						
บริษัทย่อย	4	-	2,007	-	2,583	2,583
หุ้นกู้ระยะยาว		-	2,000	-	9,100	9,100
รวมหนี้สินที่มีภาระ						
ดอกเบี้ย		3,000	30,223	2,200	27,783	29,983

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
(ล้านบาท)				
ระยะเวลาที่จะครบกำหนด				
ภายใน 1 ปี	29,216	18,300	31,223	20,883
1 - 5 ปี	2,000	9,100	2,000	9,100
รวม	31,216	27,400	33,223	29,983

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 19,564 ล้านบาท และ 4 ล้านเหรียญสหรัฐ (เทียบเท่า 121 ล้านบาท) และ 65 ล้านอินเดียรูปี (เทียบเท่า 29 ล้านบาท) (2561: 17,777 ล้านบาท และ 4 ล้านเหรียญสหรัฐ (เทียบเท่า 130 ล้านบาท) และ 65 ล้านอินเดียรูปี (เทียบเท่า 32 ล้านบาท)) และบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 18,409 ล้านบาทและ 4 ล้านเหรียญสหรัฐ (เทียบเท่า 121 ล้านบาท) และ 65 ล้านอินเดียรูปี (เทียบเท่า 29 ล้านบาท) (2561: 16,632 ล้านบาท และ 4 ล้านเหรียญสหรัฐ (เทียบเท่า 130 ล้านบาท) และ 65 ล้านอินเดียรูปี (เทียบเท่า 32 ล้านบาท)) สำหรับบริษัท

บริษัท พุกผา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและกลุ่มบริษัทมีเงินสดและเงินฝากธนาคารซึ่งนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน ดังนี้

- (ก) เงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน 1,700 ล้านบาท (2561: 2,200 ล้านบาท) สำหรับบริษัทและกลุ่มบริษัท
- (ข) เงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 50 ล้านบาท (2561: 50 ล้านบาท) สำหรับบริษัทและกลุ่มบริษัท
- (ค) เงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารจำนวน 2,500 ล้านบาท และ 4 ล้านเหรียญสหรัฐ (เทียบเท่า 121 ล้านบาท) และ 65 ล้านอินเดียรูปี (เทียบเท่า 29 ล้านบาท) (2561: 5,400 ล้านบาท และ 4 ล้านเหรียญสหรัฐ (เทียบเท่า 130 ล้านบาท) และ 65 ล้านอินเดียรูปี (เทียบเท่า 32 ล้านบาท)) สำหรับบริษัท และ 3,010 ล้านบาท และ 4 ล้านเหรียญสหรัฐ (เทียบเท่า 121 ล้านบาท) และ 65 ล้านอินเดียรูปี (เทียบเท่า 29 ล้านบาท) (2561: 5,911 ล้านบาท และ 4 ล้านเหรียญสหรัฐ (เทียบเท่า 130 ล้านบาท) และ 65 ล้านอินเดียรูปี (เทียบเท่า 32 ล้านบาท)) สำหรับกลุ่มบริษัท
- (ง) เงินตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารจำนวน 7,701 ล้านบาท (2561: 8,222 ล้านบาท) สำหรับบริษัทและกลุ่มบริษัท
- (จ) เงินสินเชื่ออื่นจำนวน 654 ล้านบาท (2561: 605 ล้านบาท) สำหรับบริษัทและกลุ่มบริษัท

เงินสดและเงินฝากธนาคารมีรายละเอียดของหลักประกันซึ่งเป็นสินทรัพย์แสดงราคาตามบัญชี ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,139	1,196	1,139	1,196
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)	2,003	2,181	2,003	2,181
รวม	<u>3,142</u>	<u>3,377</u>	<u>3,142</u>	<u>3,377</u>

นอกจากนี้เงินสดและเงินฝากธนาคารบางส่วนของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัท

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.70 - 1.78 ต่อปี (2561: ร้อยละ 1.95 - 2.55 ต่อปี)

บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หุ้นกู้

หุ้นกู้ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เป็นหุ้นกู้ระยะยาวประเภทไม่ค้ำยสิทธิและไม่มีหลักประกัน มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติการออกและเสนอขายตราสารหนี้ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดชำระดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนด	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
						จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน	
						2562	2561	2562	2561
						(ล้านหน่วย)		(ล้านบาท)	
ครั้งที่ 1/2558									
ชุดที่ 2	ร้อยละ 3.23	ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	5 ปี	พฤษภาคม 2558	พฤษภาคม 2563	2.0	2.0	2,000	2,000
ครั้งที่ 1/2559									
ชุดที่ 1	ร้อยละ 2.05	ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	3 ปี	มีนาคม 2559	มีนาคม 2562	-	2.3	-	2,300
ชุดที่ 2	ร้อยละ 2.08	ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	3 ปี 6 เดือน	มีนาคม 2559	กันยายน 2562	-	1.7	-	1,700
ครั้งที่ 1/2560									
ชุดที่ 1	ร้อยละ 2.63	ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2 ปี 10 เดือน	กุมภาพันธ์ 2560	พฤศจิกายน 2562	-	2.4	-	2,400
ชุดที่ 2	ร้อยละ 2.85	ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	3 ปี 6 เดือน	กุมภาพันธ์ 2560	กรกฎาคม 2563	2.6	2.6	2,600	2,600
ครั้งที่ 2/2560									
ชุดที่ 1	ร้อยละ 2.64	ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน	3 ปี 5 เดือน	มิถุนายน 2560	พฤศจิกายน 2563	2.5	2.5	2,500	2,500

บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

						งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
						จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน	
ประเภทหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย	กำหนดชำระดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนด	2562	2561	2562	2561
	(ร้อยละต่อปี)					(ล้านหน่วย)		(ล้านบาท)	
ครั้งที่ 3/2560									
ชุดที่ 1	ร้อยละ 2.27	ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน	3 ปี 6 เดือน	กันยายน 2560	มีนาคม 2564	2.0	2.0	2,000	2,000
รวม						9.1	15.5	9,100	15,500
หัก หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(7.1)	(6.4)	(7,100)	(6,400)
หุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						2.0	9.1	2,000	9,100

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของหุ้นกู้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	15,500	21,500
ชำระหุ้นกู้คืนระหว่างปี	(6,400)	(6,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>9,100</u>	<u>15,500</u>

13 เจ้าหนี้การค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	874	920
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ				
	2,191	2,284	1,953	2,086
รวม	<u>2,191</u>	<u>2,284</u>	<u>2,827</u>	<u>3,006</u>

14 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง				
การพัฒนาค้างจ่าย	1,140	1,011	923	735
เงินค่าบำรุงสาธารณูปโภคค้างจ่าย	1,100	1,022	902	824
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	837	722	760	663
โบนัสค้างจ่าย	247	306	241	296
อื่น ๆ	830	834	604	647
รวม	<u>4,154</u>	<u>3,895</u>	<u>3,430</u>	<u>3,165</u>

บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

15 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน				
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	397	388	388	377
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	30	32	29	30
รวม	<u>427</u>	<u>420</u>	<u>417</u>	<u>407</u>

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดการ โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต และความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตาม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
โครงการผลประโยชน์	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			

ณ วันที่ 1 มกราคม	420	374	407	362
-------------------	-----	-----	-----	-----

รับรู้ในกำไรขาดทุน

ต้นทุนบริการปัจจุบัน	45	46	44	44
ต้นทุนบริการในอดีต	48	-	47	-
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	10	8	10	8
	<u>103</u>	<u>54</u>	<u>101</u>	<u>52</u>

รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์

ประกันภัย

- ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	(17)	-	(16)	-
- ข้อสมมติทางการเงิน	(31)	-	(30)	-
- การปรับปรุงจากประสบการณ์	(42)	-	(39)	-
	<u>(90)</u>	<u>-</u>	<u>(85)</u>	<u>-</u>

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตาม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
โครงการผลประโยชน์	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
ผลประโยชน์จ่าย	(6)	(8)	(6)	(7)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	427	420	417	407

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานได้ถูกปรับปรุงให้นายจ้างต้องจ่ายค่าชดเชยให้ลูกจ้างที่ถูกเลิกจ้างเพิ่มเติม หากลูกจ้างทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไป ลูกจ้างมีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กลุ่มบริษัทจึงแก้ไขโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานในปี 2562 เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับปรับปรุง จากการแก้ไขโครงการดังกล่าวทำให้กลุ่มบริษัทรับรู้ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุและต้นทุนบริการในอดีตเพิ่มขึ้น

ข้อสมมติหลักในการประมาณการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	2562	2561	2562	2561
	(ร้อยละ)			
อัตราคิดลด	1.76 - 4.25	1.41 - 4.15	1.76 - 4.25	1.41 - 4.15
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	4, 6, 7, 8 และ 9	5, 6, 8 และ 9	4, 6, 7, 8 และ 9	5, 6, 8 และ 9
พนักงานประจำ				
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	0, 6, 8, 12 และ 18	0, 6, 7, 11 และ 17	0, 6, 8, 12 และ 18	0, 6, 7, 11 และ 17

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 16 ปี (2561: 18 ปี)

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประจักษ์ที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่

ผลกระทบต่อภาระผูกพันของ	งบการเงินรวม			
	ข้อสมมติเพิ่มขึ้น		ข้อสมมติลดลง	
โครงการผลประโยชน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(43)	(42)	51	49
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต				
(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	51	49	(44)	(42)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน				
(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20)	(50)	(46)	63	57

ผลกระทบต่อภาระผูกพันของ	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ข้อสมมติเพิ่มขึ้น		ข้อสมมติลดลง	
โครงการผลประโยชน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(42)	(40)	49	47
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต				
(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	49	47	(43)	(40)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน				
(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20)	(48)	(44)	60	54

16 ทุนเรือนหุ้น

ผู้ถือหุ้นสามัญจะได้รับสิทธิในการรับเงินปันผลจากการประกาศจ่ายเงินปันผลและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้นในที่ประชุมของบริษัท

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

17 สำรอง

สำรองประกอบด้วย

การจัดสรรกำไร และ/หรือ กำไรสะสม

สำรองตามกฎหมาย

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

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน

ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้นประกอบด้วยผลต่างการแปลงค่าทั้งหมดจากงบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศ

บริษัท พุกกะ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

18 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

ผู้บริหารพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมี 6 ส่วนงานที่รายงาน ดังรายละเอียดข้างล่าง ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัทที่มีสินค้าที่แตกต่างกัน และมีการบริหารจัดการแยกต่างหาก เนื่องจากใช้เทคโนโลยีและกลยุทธ์ทางการตลาดที่แตกต่างกัน การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทโดยสรุปมีดังนี้

ส่วนงานที่ 1	สาขางานทาวน์เฮ้าส์ 1 : บ้านพุกกะ 1 บ้านพุกกะ 2 บ้านพุกกะ 3 และเดอะคอนเนค
ส่วนงานที่ 2	สาขางานทาวน์เฮ้าส์ 2 : พุกกะวิลล์ 1 พุกกะวิลล์ 2 และ PAT
ส่วนงานที่ 3	สาขางานบ้านเดี่ยว: พุกกะทาวน์ ภัตสร 1 ภัตสร 2 ภัตสร 3 และพุกกะวิลล์
ส่วนงานที่ 4	สาขางานอาคารชุดกลุ่ม 1: อาคารชุด 1 และอาคารชุด 4
ส่วนงานที่ 5	สาขางานอาคารชุดกลุ่ม 2: อาคารชุด 3 อาคารชุด 5 และอาคารชุด 6
ส่วนงานที่ 6	สาขางานอาคารชุดกลุ่ม 3: อาคารชุดพรีเมียม 1 และอาคารชุดพรีเมียม 2

ผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ใน การวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในตลาดเดียวกัน ทั้งนี้การกำหนดราคาระหว่างส่วนงานเป็นไปตามการซื้อขายตามปกติธุรกิจ

บริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินรวม																		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		ส่วนงานที่ 3		ส่วนงานที่ 4		ส่วนงานที่ 5		ส่วนงานที่ 6		รวมส่วนงานที่		ส่วนงานอื่น		รวม	
													รายงาน					
31 ธันวาคม	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)																	
ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน																		
รายได้จากลูกค้าภายนอก	9,821	12,526	7,032	8,263	8,895	10,701	4,250	3,382	5,474	8,169	4,413	1,860	39,885	44,901	-	-	39,885	44,901
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,277	3,362	4,277	3,362
รายได้อื่น	10	8	9	13	8	7	60	23	39	76	118	19	244	146	2	-	246	146
รวมรายได้	9,831	12,534	7,041	8,276	8,903	10,708	4,310	3,405	5,513	8,245	4,531	1,879	40,129	45,047	4,279	3,362	44,408	48,409
กำไร (ขาดทุน) ตาม ส่วนงานก่อนภาษี																		
เงินได้	1,735	2,593	959	1,209	1,446	1,717	1,036	343	1,156	2,220	945	(210)	7,277	7,872	(197)	(269)	7,080	7,603
สินทรัพย์ส่วนงาน																		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	16,221	13,873	14,117	14,061	18,094	17,909	7,590	8,709	12,155	9,448	10,893	9,792	79,070	73,792	3,388	4,062	82,458	77,854

บริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินรวม																		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		ส่วนงานที่ 3		ส่วนงานที่ 4		ส่วนงานที่ 5		ส่วนงานที่ 6		รวมส่วนงานที่		ส่วนงานอื่น		รวม	
	รายงาน		รายงาน		รายงาน		รายงาน		รายงาน		รายงาน		รายงาน		รายงาน		รวม	
31 ธันวาคม	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
(ล้านบาท)																		
จังหวัดเวลาในการรับรู้รายได้																		
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	9,831	12,534	7,041	8,276	8,903	10,708	4,308	3,405	5,508	8,245	4,530	1,879	40,121	45,047	4,277	3,359	44,398	48,406
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	-	-	-	-	-	-	2	-	5	-	1	-	8	-	2	3	10	3
รวมรายได้	9,831	12,534	7,041	8,276	8,903	10,708	4,310	3,405	5,513	8,245	4,531	1,879	40,129	45,047	4,279	3,362	44,408	48,409
งบการเงินเฉพาะกิจการ																		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		ส่วนงานที่ 3		ส่วนงานที่ 4		ส่วนงานที่ 5		ส่วนงานที่ 6		รวมส่วนงานที่		ส่วนงานอื่น		รวม	
	รายงาน		รายงาน		รายงาน		รายงาน		รายงาน		รายงาน		รายงาน		รายงาน		รวม	
31 ธันวาคม	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
(ล้านบาท)																		
จังหวัดเวลาในการรับรู้รายได้																		
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	7,684	10,030	5,826	6,819	8,088	8,840	3,747	2,689	5,505	8,253	4,530	1,874	35,380	38,505	4,277	3,359	39,657	41,864
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	-	-	-	-	-	-	2	-	5	-	1	-	8	-	2	3	10	3
รวมรายได้	7,684	10,030	5,826	6,819	8,088	8,840	3,749	2,689	5,510	8,253	4,531	1,874	35,388	38,505	4,279	3,362	39,667	41,867

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การกระทบยอดรายได้ กำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์ของส่วนงานที่รายงาน

	2562	2561
	(ล้านบาท)	
รายได้		
รวมรายได้ตามส่วนงานที่รายงาน	40,129	45,047
รายได้อื่น	4,279	3,362
	44,408	48,409
ตัดรายการรายได้ระหว่างส่วนงาน	(4,277)	(3,362)
จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน	25	28
รายได้รวม	40,156	45,075
กำไรหรือขาดทุน		
รวมกำไรก่อนภาษีเงินได้จากส่วนงานที่รายงาน	7,277	7,872
ขาดทุนอื่น	(197)	(269)
	7,080	7,603
ตัดรายการขาดทุนระหว่างส่วนงาน	186	221
จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน	(88)	(159)
กำไรรวมก่อนภาษีเงินได้	7,178	7,665
สินทรัพย์		
รวมสินทรัพย์ของส่วนงานที่รายงาน	79,070	73,792
สินทรัพย์อื่น	3,388	4,062
	82,458	77,854
จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน	2,636	2,649
สินทรัพย์รวม	85,094	80,503

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเท่านั้น

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ยอดคงเหลือของสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา (เงินมัดจำจากลูกค้า)	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	(2,689)	(2,667)
รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี	3,753	3,364
เงินรับล่วงหน้า	(3,850)	(3,474)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	(2,786)	(2,777)

สินทรัพย์ค้ำประกันของสัญญา	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		
ค้ำประกันในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	464	464

19 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
เงินเดือนและค่าแรง	1,785	1,803	1,727	1,738
โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้	138	129	134	125
อื่น ๆ - โบนัสและค่าสวัสดิการ	974	1,230	938	1,181
รวม	2,897	3,162	2,799	3,044

โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้

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

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

20 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
			(ล้านบาท)	
ค่างานก่อสร้างระหว่างปี	10,720	11,179	9,690	10,269
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและที่ดินพร้อม บ้านเพื่อขาย บ้านตัวอย่างและโครงการ ระหว่างการพัฒนา	(6,436)	(7,277)	(6,258)	(6,739)
วัตถุดิบและวัสดุสิ้นเปลืองที่ใช้ไป	16,975	21,565	15,008	18,228
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	19 2,897	3,162	2,799	3,044
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	1,655	1,788	1,460	1,534
ค่าใช้จ่ายโฆษณา	1,092	1,336	990	1,225
ค่าเช่าจ่าย	944	968	846	870
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	9, 10, 11 450	497	442	486
ค่าตัดจำหน่ายต้นทุนในการได้มาซึ่ง สัญญาที่ทำกับลูกค้า	367	-	351	-
อื่น ๆ	4,083	3,961	4,456	4,014
รวมต้นทุนขาย ต้นทุนในการจัด จำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	<u>32,747</u>	<u>37,179</u>	<u>29,784</u>	<u>32,931</u>

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

21 ต้นทุนทางการเงิน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
ดอกเบี้ยจ่าย				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	409	183	498
สถาบันการเงิน		552	646	541
รวมดอกเบี้ยจ่าย		961	829	1,039
หัก จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของ สินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข - ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของ โครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนา	6	(730)	(598)	(730)
สุทธิ		231	231	309

22 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน		1,486	1,543	1,195
ภาษีงวดก่อน ๆ ที่บันทึกค่าไป		17	2	17
		1,503	1,545	1,212
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว		20	5	19
		20	5	19
รวมภาษีเงินได้		1,523	1,550	1,231

บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม					
	2562			2561		
	รายได้			รายได้		
	ก่อนภาษี เงินได้	(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจากภาษี เงินได้	ก่อนภาษี เงินได้	(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้
	(ล้านบาท)					
ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไร						
 ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
ผลต่างจากการแปลงค่า						
หน่วยงานในต่างประเทศ	(36)	7	(29)	(39)	8	(31)
กำไรจากการประมาณตาม						
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	90	(18)	72	-	-	-
รวม	54	(11)	43	(39)	8	(31)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2562			2561		
	รายได้			รายได้		
	ก่อนภาษี เงินได้	(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจากภาษี เงินได้	ก่อนภาษี เงินได้	(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้
	(ล้านบาท)					
ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไร						
 ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
กำไรจากการประมาณตาม						
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	85	(17)	68	-	-	-
รวม	85	(17)	68	-	-	-

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง	งบการเงินรวม			
	2562		2561	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		7,178		7,665
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	1,436	20	1,533
ผลกระทบทางภาษีของรายได้และค่าใช้จ่าย ที่ไม่ถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี - สุทธิ		36		(6)
การตัดรายการจากการจัดทํางบการเงิน		41		27
ภาษีงวดก่อน ๆ ที่บันทึกค่าไป		17		2
รายจ่ายที่หักได้สองเท่า		(7)		(6)
รวม	21	1,523	20	1,550

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2562		2561	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		7,173		6,273
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	1,435	20	1,255
ผลกระทบทางภาษีของรายได้และค่าใช้จ่าย ที่ไม่ถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี - สุทธิ		(214)		(76)
ภาษีงวดก่อน ๆ ที่บันทึกค่าไป		17		1
รายจ่ายที่หักได้เป็นสองเท่า		(7)		(5)
รวม	17	1,231	19	1,175

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม			
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
	2562	2561	2562	2561
ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
			(ล้านบาท)	
รวม	153	162	(129)	(107)
การหักกลบรายการของภาษี	(129)	(107)	129	107
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	24	55	-	-

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
รวม	124	138	(129)	(107)
การหักกลบรายการของภาษี	(124)	(107)	124	107
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	-	31	(5)	-

งบการเงินรวม				
บันทึกเป็น				
(รายจ่าย) / รายได้ใน				
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ณ วันที่
	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
		(ล้านบาท)		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
2562				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	4	(1)	-	3
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	35	(1)	-	34
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13	(1)	-	12
ประมาณการหนี้สิน ไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	73	15	(18)	70
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	15	(10)	-	5
ผลต่างจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	20	-	7	27
อื่นๆ	2	-	-	2
รวม	162	2	(11)	153
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(107)	(22)	-	(129)
รวม	(107)	(22)	-	(129)
สุทธิ	55	(20)	(11)	24

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม			
		บันทึกเป็น		
		(รายจ่าย) / รายได้ใน		
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ณ วันที่
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
		(ล้านบาท)		
2561				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	4	-	-	4
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	28	7	-	35
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	23	(10)	-	13
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	65	8	-	73
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	14	1	-	15
ผลต่างจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	12	-	8	20
อื่น ๆ	2	-	-	2
รวม	148	6	8	162
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(96)	(11)	-	(107)
รวม	(96)	(11)	-	(107)
สุทธิ	52	(5)	8	55

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินเฉพาะกิจการ	บันทึกเป็น			ณ วันที่
	(รายจ่าย) / รายได้ใน			
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	
	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		(ล้านบาท)		31 ธันวาคม
2562				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	5	(2)	-	3
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	30	-	-	30
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13	(1)	-	12
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	72	15	(17)	70
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	15	(10)	-	5
อื่น ๆ	3	1	-	4
รวม	138	3	(17)	124
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(107)	(22)	-	(129)
รวม	(107)	(22)	-	(129)
สุทธิ	31	(19)	(17)	(5)

บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ 1 มกราคม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		บันทึกเป็น		
		(รายจ่าย) / รายได้ใน		
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
		(ล้านบาท)		
2561				
สินทรัพย์บัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี				
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	5	-	-	5
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	23	7	-	30
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	23	(10)	-	13
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	64	8	-	72
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	14	1	-	15
อื่น ๆ	3	-	-	3
รวม	132	6	-	138
หนี้สินบัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(96)	(11)	-	(107)
รวม	(96)	(11)	-	(107)
สุทธิ	36	(5)	-	31

23 สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

กลุ่มบริษัทได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 สำหรับการประกอบกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง (พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยจะต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 31 ตารางเมตรและมูลค่าซื้อขายตามสัญญาไม่เกิน 600,000 บาท)

เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2552 คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ปรับเงื่อนไข และราคาจำหน่ายสำหรับโครงการที่ตั้งในเขต 1 ดังนี้ กรณีการก่อสร้างอาคารชุด จะต้องมียุทธศาสตร์พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า 28 ตารางเมตร และจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกินหนึ่งล้านบาท (รวมค่าที่ดิน) และกรณีการก่อสร้างบ้านแถวหรือบ้านเดี่ยวจะต้องมียุทธศาสตร์พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า 70 ตารางเมตร และจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกินหนึ่งล้านสองแสนบาท (รวมค่าที่ดิน)

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

สิทธิพิเศษที่สำคัญได้แก่ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน สิทธิพิเศษนี้จะสิ้นสุดในระยะเวลาต่าง ๆ กัน

เนื่องจากเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

24 กำไรต่อหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท / ล้านหุ้น)			
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ				
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท				
(ขั้นพื้นฐาน)	5,654.50	6,115.81	5,941.56	5,097.67
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว	2,232.68	2,232.68	2,232.68	2,232.68
กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท)	2.53	2.74	2.66	2.28

25 เงินปันผล

ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัทของบริษัทได้อนุมัติเงินปันผลดังต่อไปนี้

	อนุมัติ โดยที่ประชุม	วันที่อนุมัติ	กำหนดจ่าย เงินปันผล	อัตราเงินปันผล ต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ปี 2562					
เงินปันผลจ่ายจากการจัดสรรกำไรประจำปี 2562					
เงินปันผลระหว่างกาล	คณะกรรมการบริษัท	8 สิงหาคม 2562	4 กันยายน 2562	0.62	1,384.26
เงินปันผลจ่ายจากการจัดสรรกำไรประจำปี 2561					
เงินปันผลประจำปี	สามัญผู้ถือหุ้น	22 เมษายน 2562	15 พฤษภาคม 2562	1.65	3,683.92
เงินปันผลระหว่างกาล	คณะกรรมการบริษัท	8 สิงหาคม 2561	5 กันยายน 2561	(0.55)	(1,227.97)
				1.10	2,455.95
เงินปันผลที่จ่ายในปี 2562				1.72	3,840.21

บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

อนุมัติ โดยที่ประชุม		วันที่อนุมัติ	กำหนดจ่าย เงินปันผล	อัตราเงินปันผล ต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ปี 2561					
เงินปันผลจ่ายจากการจัดสรรกำไรประจำปี 2561					
เงินปันผลระหว่างกาล	คณะกรรมการบริษัท	8 สิงหาคม 2561	5 กันยายน 2561	0.55	1,227.97
เงินปันผลจ่ายจากการจัดสรรกำไรประจำปี 2560					
เงินปันผลประจำปี	สามัญผู้ถือหุ้น	20 เมษายน 2561	16 พฤษภาคม 2561	1.38	3,081.10
เงินปันผลระหว่างกาล	คณะกรรมการบริษัท	11 สิงหาคม 2560	6 กันยายน 2560	(1.02)	(2,277.33)
				0.36	803.77
เงินปันผลที่จ่ายในปี 2561				0.91	2,031.74

26 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กลุ่มบริษัทไม่มีการถือหรือออกตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของบริษัทและบริษัทย่อยในการบริหารทางการเงินคือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ให้เกินข้อกำหนดของหุ้นกู้ พร้อมทั้งต้องให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้โดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เข้าเงื่อนไข

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 12) กลุ่มบริษัทไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อใช้ในการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมเป็นการเฉพาะเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเป็นไปตามอัตราตลาด

ความเสี่ยงจากเงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศตามความเหมาะสม ผู้บริหารเชื่อว่ากลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศอยู่ในระดับต่ำ

	งบการเงินรวม	
สินทรัพย์ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2562	2561
	(ล้านบาท)	
เงินรูปีอินเดีย		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	84	92
ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินที่มีความเสี่ยง	<u>84</u>	<u>92</u>

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และเพื่อให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน แต่ไม่รวมถึงการแสดงผลข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	(ล้านบาท)	
31 ธันวาคม 2562		
หุ้นกู้	9,100	9,171
31 ธันวาคม 2561		
หุ้นกู้	15,500	15,534

บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินระยะยาวดังกล่าว คำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตของเงินต้นและดอกเบี้ย ซึ่งคิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดพิจารณาจากหนี้สินที่มีความคล้ายคลึงกัน ณ วันที่ในรายงาน

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ข้างต้น มีมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

27 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
สัญญาเช่า				
ภายใน 1 ปี	254	185	225	178
1 - 5 ปี	42	55	42	54
รวม	296	240	267	232
สัญญาอื่น ๆ				
สัญญาเกี่ยวกับการซื้อที่ดิน	3,116	8,356	3,116	8,356
สัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ	201	257	183	235
สัญญาว่าจ้างงานบริการและค่าที่ปรึกษา	20	145	20	142
รวม	3,337	8,758	3,319	8,733

อื่น ๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

- (ก) บริษัทและกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันต่อธนาคารจากการที่ธนาคารในประเทศหลายแห่งออกหนังสือค้ำประกันให้แก่บริษัทและกลุ่มบริษัทเป็นจำนวนเงินรวม 8,247 ล้านบาท และ 10,116 ล้านบาท (2561: 7,563 ล้านบาท และ 9,048 ล้านบาท) ตามลำดับ
- (ข) บริษัทมีภาระผูกพันต่อธนาคารเกี่ยวกับการค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวนรวม 115 ล้านบาท (2561: 115 ล้านบาท) วงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารจำนวน 9,144 ล้านบาท (2561: 8,592 ล้านบาท) วงเงินตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 9,856 ล้านบาท (2561: 8,377 ล้านบาท) และวงเงินสินเชื่ออื่นจำนวน 819 ล้านบาท (2561: 770 ล้านบาท) ของบริษัทย่อย

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

28 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องในคดีต่าง ๆ จากการพิสดัญญา การเรียกร้องค่าเสียหายและอื่น ๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวนเงิน 923 ล้านบาท (2561: 353 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการไต่สวนของศาล อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้บันทึกสำรองค่าเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าวตามความเห็นของฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มบริษัทรวมจำนวน 24 ล้านบาท (2561: 73 ล้านบาท) ไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวม

29 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 1.60 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,572.29 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.62 บาท ทำให้คงเหลือเงินปันผลจ่ายในอัตราหุ้นละ 0.98 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,188.03 ล้านบาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 22 เมษายน 2563

30 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งเกี่ยวกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และคาดว่าจะมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมื่อนำมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก และจะมีผลบังคับใช้กับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7*	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9*	เครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32*	การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

* มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินนี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การด้อยค่าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชีการตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ขณะนี้ผู้บริหารกำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินในงวดแรกที่ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวข้างต้น

(ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (“IFRS 16”) ได้นำเสนอวิธีการบัญชีเดียวสำหรับผู้เช่า โดยผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งขกเว้นการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นหรือสินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ ส่วนการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่แตกต่างจากมาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน เช่น ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทรับรู้รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรับรู้หนี้สินในกรณีที่มีการจ่ายเงินตามสัญญาเช่ามีช่วงเวลาแตกต่างจากการรับรู้ค่าเช่าจ่าย ตาม IFRS 16 กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ส่งผลให้ลักษณะของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป โดยกลุ่มบริษัทจะรับรู้ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

การปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะถือปฏิบัติตาม IFRS 16 เป็นครั้งแรก ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ด้วยวิธีปรับปรุงผลกระทบสะสมย้อนหลัง ดังนั้น ผลกระทบสะสมจากการถือปฏิบัติตาม IFRS 16 จะปรับปรุงกับยอดยกมาของกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 โดยไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะใช้ข้อมูลย้อนหลังเรื่องการนำคำนิยามของสัญญาเช่ามาใช้พิจารณากับสัญญาเช่าที่มีอยู่ก่อนวันที่เปลี่ยนแปลงมาตรฐาน โดยจะนำ IFRS 16 มาถือปฏิบัติกับทุกสัญญาที่ทำขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 และจะระบุเป็นสัญญาเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4

บริษัท พุกกะ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การประเมินผลกระทบเบื้องต้นของการถือปฏิบัติตาม TFRS 16 เป็นครั้งแรกต่องบการเงิน มีดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม	2563	2563
	(ล้านบาท)	
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น	1,118	883
หนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลง	5	5
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	(1,123)	(888)