



## บริษัท พุกกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม)

และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559

(วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่

31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.  
Empire Tower, 50<sup>th</sup>-51<sup>st</sup> Floors  
1 South Sathorn Road, Yannawa  
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand  
Tel +66 2677 2000, Fax +66 2677 2222

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด  
ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์  
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา  
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
โทร +66 2677 2000 แฟกซ์ +66 2677 2222

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท พุกญา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท พุกญา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท พุกญา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม และงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนา		
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และ 7		
	เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
1.	<p>โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนา เป็นสินทรัพย์ที่มีความสำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน และมีบางโครงการที่ค้างนาน ซึ่งมูลค่าตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนานั้นใช้วิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โดยผู้บริหารต้องใช้การประมาณการเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ</p> <p>ข้าพเจ้าจึงเห็นว่าเรื่องดังกล่าวมีความสำคัญเนื่องจากต้องมีการใช้ประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ</p>	<p>ข้าพเจ้าได้ใช้วิธีการตรวจสอบ รวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- การทำความเข้าใจ และประเมินเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ ตลอดจนทดสอบการควบคุมของกลุ่มบริษัท</li> <li>- การทำความเข้าใจเกี่ยวกับการตรวจนับและสุ่มเข้าร่วมสังเกตการณ์การตรวจนับ</li> <li>- ประเมินความถูกต้องของมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ โดยเปรียบเทียบกับราคาขายจริง ราคาขายที่ได้รับอนุมัติ เอกสารการประเมินมูลค่าของผู้เชี่ยวชาญอิสระสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ค้างนาน ตลอดจนประมาณการค่าใช้จ่ายในการขาย กับเอกสารที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการใช้ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าเพื่อช่วยในการประเมินข้อสมมติฐานการประเมินราคา การพิจารณาความเชี่ยวชาญและความอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระ การสอบถามและการทำความเข้าใจเกี่ยวกับที่มาของมูลค่า</li> <li>- ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> </ul>

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 และ 2		
	เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
2.	<p>ในระหว่างปี 2559 กลุ่มบริษัทได้ปรับโครงสร้างธุรกิจ โดยให้บริษัทเป็นบริษัทใหญ่ และได้รวมธุรกิจของบริษัทกับบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยการออกหุ้นสามัญเพื่อแลกเปลี่ยนกับหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าว ส่งผลให้ บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทย่อยของบริษัทซึ่งผู้บริหารพิจารณาว่าการรวมธุรกิจดังกล่าวเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน บริษัทบันทึกการดังกล่าวในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ เท่ากับมูลค่าตามบัญชีของกลุ่มบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่มีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน (ทั้งนี้งบการเงินเฉพาะกิจการบันทึกเงินลงทุนในบริษัทย่อยเฉพาะสัดส่วนที่มีการแลกเปลี่ยนหุ้น) โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่สำคัญของปี และข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นเรื่องที่สำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>ข้าพเจ้าได้ใช้วิธีการตรวจสอบรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบรายงานการถือหุ้นเพื่อประเมินทั้งสองบริษัทอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันทั้งก่อนและหลังการรวมธุรกิจ</li> <li>- สุ่มทดสอบการบันทึกบัญชี และมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่มีการรวมธุรกิจ กับเอกสารที่เกี่ยวข้อง</li> <li>- ประเมินความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเหตุการณ์ดังกล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงิน</li> </ul>

### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 และ 2 บริษัทได้จัดตั้งขึ้นตามแผนการปรับ โครงสร้างกิจการของบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทได้มีการทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยการแลกเปลี่ยนกับหุ้นสามัญของบริษัทได้สำเร็จเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 มีผลทำให้บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท และเนื่องจากการปรับ โครงสร้างกิจการครั้งนี้ถือเป็นการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน ดังนั้นบริษัทได้จัดทำงบการเงินรวมโดยรวมงบการเงินของบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เสมือนว่าได้มีการรวมกิจการตั้งแต่ต้นปี 2559 นอกจากนี้บริษัทได้แสดงข้อมูลงบการเงินรวมของบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) สำหรับปี 2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ) เพื่อเป็นข้อมูลในการเปรียบเทียบ ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในเรื่องนี้



## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือถ้าเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงเปิดเผยว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควร
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความ เป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่า มีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ



จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

วิมล อภิรัตน์พงศ์

(บรรณาการ จงพิรเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

16 กุมภาพันธ์ 2560



บริษัท พุกงา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

		หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ	ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ	
		งบการเงินรวมของ บริษัท พุกงา โฮลดิ้ง (จำกัด) มหาชน และบริษัทย่อย	งบการเงินรวมของ บริษัท พุกงา เรียลเอสเตท (จำกัด) มหาชน และบริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะ กิจการของบริษัท พุกงา โฮลดิ้ง (จำกัด) มหาชน
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559
		(บาท)		
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	585,409,490	1,334,958,752	24,650
เงินลงทุนชั่วคราว	6	246,378,150	325,926,504	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	7	59,838,108,296	57,590,145,350	-
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		636,244,656	623,414,900	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า		196,018,027	405,942,634	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		203,065,665	228,210,697	846,987
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>61,705,224,284</b>	<b>60,508,598,837</b>	<b>871,637</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินลงทุนในการร่วมค้า	8	107,540,634	107,540,634	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	34,523,384,599
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	245,170,371	232,161,845	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	11	3,683,088,004	3,871,939,922	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	12	334,418,725	313,524,595	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	13	72,063,896	98,355,100	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		196,206,736	176,814,978	-
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>4,638,488,366</b>	<b>4,800,337,074</b>	<b>34,523,384,599</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>66,343,712,650</b>	<b>65,308,935,911</b>	<b>34,524,256,236</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พุกงา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

		หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ	ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ	
		งบการเงินรวมของ บริษัท พุกงา โฮลดิ้ง (จำกัด) มหาชน และบริษัทย่อย	งบการเงินรวมของ บริษัท พุกงา เรียลเอสเตท (จำกัด) มหาชน และบริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะ กิจการของบริษัท พุกงา โฮลดิ้ง (จำกัด) มหาชน
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<i>หมายเหตุ</i>	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559
			(บาท)	
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14	1,897,950,018	-	-
เจ้าหนี้การค้า	15	1,995,130,254	1,575,948,268	
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทย่อย	4	-	-	39,592,323
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		3,404,738,861	4,292,475,798	-
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14	6,000,000,000	6,000,000,000	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	14	33,924	681,991	-
เงินมัดจำจากลูกค้า		810,395,354	974,918,824	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		505,008,121	688,695,870	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	16	2,913,343,198	2,676,291,550	384,175
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>17,526,599,730</b>	<b>16,209,012,301</b>	<b>39,976,498</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน		244,980,951	489,961,901	-
หุ้นกู้ระยะยาว	14	12,000,000,000	14,000,000,000	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	14	-	297,072	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	17	289,534,759	247,442,760	-
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	33	118,654,240	144,192,240	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>12,653,169,950</b>	<b>14,881,893,973</b>	<b>-</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>30,179,769,680</b>	<b>31,090,906,274</b>	<b>39,976,498</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พุกงา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน

		หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ	ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ	
		งบการเงินรวมของ บริษัท พุกงา โฮลดิ้ง (จำกัด) มหาชน และบริษัทย่อย	งบการเงินรวมของ บริษัท พุกงา เรียลเอสเตท (จำกัด) มหาชน และบริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะ กิจการของบริษัท พุกงา โฮลดิ้ง (จำกัด) มหาชน
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559
			(บาท)	
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนเรือนหุ้น	18			
ทุนจดทะเบียน		2,273,217,600	2,285,298,800	2,273,217,600
ทุนที่ออกและชำระแล้ว		2,185,857,580	2,231,071,000	2,185,857,580
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	18	1,789,836,486	1,777,949,025	32,337,537,019
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	19	20,981,036	45,354,949	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม				
จัดสรรแล้ว				
ทุนสำรองตามกฎหมาย	20	223,730,753	228,529,880	-
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)		31,246,374,701	29,979,371,469	(39,114,861)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	20	(54,251,369)	(35,259,042)	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท</b>		<b>35,412,529,187</b>	<b>34,227,017,281</b>	<b>34,484,279,738</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		751,413,783	(8,987,644)	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>36,163,942,970</b>	<b>34,218,029,637</b>	<b>34,484,279,738</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>66,343,712,650</b>	<b>65,308,935,911</b>	<b>34,524,256,236</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พุกงา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ	ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ	งบการเงินเฉพาะ กิจการของบริษัท พุกงา โฮลดิ้ง (จำกัด) มหาชน สำหรับรอบระยะ เวลาตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียน จัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558 (บาท)	31 ธันวาคม 2559
<b>การดำเนินงานต่อเนื่อง</b>			
<b>รายได้</b>			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	46,925,869,711	51,239,782,145	-
รายได้อื่น	247,372,962	198,161,423	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>47,173,242,673</b>	<b>51,437,943,568</b>	-
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	31,184,209,549	33,984,260,287	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	22 3,983,136,976	3,766,744,072	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	23 4,170,311,256	3,893,995,320	39,114,861
ต้นทุนทางการเงิน	26 287,326,436	327,764,443	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>39,624,984,217</b>	<b>41,972,764,122</b>	<b>39,114,861</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	8 (1,606,889)	3,099,598	-
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>7,546,651,567</b>	<b>9,468,279,044</b>	<b>(39,114,861)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	27 (1,478,097,307)	(1,798,000,408)	-
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี/งวด</b>	<b>6,068,554,260</b>	<b>7,670,278,636</b>	<b>(39,114,861)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท พุกงา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ	ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ	งบการเงินเฉพาะ กิจการของบริษัท พุกงา โฮลดิ้ง (จำกัด) มหาชน สำหรับรอบระยะ เวลาดังแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
งบการเงินรวมของ บริษัท พุกงา โฮลดิ้ง (จำกัด) มหาชน และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559			
หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559
		(บาท)	
<b>รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน กำไรหรือขาดทุน</b>			
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า			
หน่วยงานต่างประเทศ	(20,211,427)	49,155,107	-
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของ เงินลงทุนเพื่อขาย	54,784	(219,238)	-
	<b>(20,156,643)</b>	<b>48,935,869</b>	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี/งวด-สุทธิจากภาษี	27	<b>(20,156,643)</b>	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี/งวด		<b>6,048,397,617</b>	<b>(39,114,861)</b>
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)</b>			
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	5,940,293,208	7,680,356,315	(39,114,861)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	128,261,052	(10,077,679)	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี/งวด	<b>6,068,554,260</b>	<b>7,670,278,636</b>	<b>(39,114,861)</b>
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>			
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	5,920,559,854	7,729,292,184	(39,114,861)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	127,837,763	(10,077,679)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี/งวด	<b>6,048,397,617</b>	<b>7,719,214,505</b>	<b>(39,114,861)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น</b>			
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	29	2.72	3.44
กำไรต่อหุ้นปรับลด	29	-	3.44
			(0.18)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

ก่อนการปรับโครงสร้างกิจการ - งบการเงินรวมของบริษัท พุกกา เรือเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย												
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น		ใบสำคัญแสดง สิทธิที่จะซื้อ หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				ส่วนของ ส่วนได้เสีย		
	ที่ออกและ ชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น สามัญ		ทุนสำรองตาม กฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร	การเปลี่ยนแปลง ในมูลค่าสุทธิธรรม สุทธิของเงิน ลงทุนต่อขาย (บาท)	ผลต่าง จากการแปลง อื่นของส่วน ของผู้ถือหุ้น	รวม	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น ของบริษัท	ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558											
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	2,226,675,700	1,672,383,027	17,665,787	227,029,880	25,646,487,904	219,230	(84,414,141)	(84,194,911)	29,706,047,387	1,090,035	29,707,137,422	
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น												
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น												
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้น	30	-	-	-	(3,345,972,750)	-	-	-	(3,345,972,750)	-	(3,345,972,750)	
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	19	-	-	61,412,520	-	-	-	-	61,412,520	-	61,412,520	
หุ้นทุนออกให้ตามสิทธิ	19	4,395,300	105,565,998	(33,723,358)	-	-	-	-	76,237,940	-	76,237,940	
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น		4,395,300	105,565,998	27,689,162	-	(3,345,972,750)	-	-	(3,208,322,290)	-	(3,208,322,290)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี												
กำไรสำหรับปี		-	-	-	7,680,356,315	-	-	-	7,680,356,315	(10,077,679)	7,670,278,636	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	-	(219,238)	49,155,107	48,935,869	48,935,869	-	48,935,869	
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	-	7,680,356,315	(219,238)	49,155,107	48,935,869	7,729,292,184	(10,077,679)	7,719,214,505	
โอนไปสำรองตามกฎหมาย		-	-	-	1,500,000	(1,500,000)	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558		2,231,071,000	1,777,949,025	45,354,949	228,529,880	29,979,371,469	(8)	(35,259,034)	(35,259,042)	34,227,017,281	(8,987,644)	34,218,029,637

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พุกงา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

หลังการปรับโครงสร้างกิจการ - งบการเงินรวมของบริษัท พุกงา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุ	กำไรสะสม					องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					ส่วน ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น	
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น สามัญ	ใบสำคัญแสดง สิทธิที่จะซื้อ หุ้นสามัญ	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร	การเปลี่ยนแปลง		รวม องค์ประกอบ อื่นของส่วน ของผู้ถือหุ้น	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น ของบริษัท	ส่วน ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม		
						ในมูลค่ายุติธรรม สุทธิของเงิน ลงทุนซื้อขาย (บาท)	ผลต่าง จากการแปลง ค่าทางการเงิน					
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559												
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	2,231,071,000	1,777,949,025	45,354,949	228,529,880	29,979,371,469	(8)	(35,259,034)	(35,259,042)	34,227,017,281	(8,987,644)	34,218,029,637	
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น												
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น												
ออกหุ้นสามัญ	18	10,000	-	-	-	-	-	-	10,000	-	10,000	
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้น	30	-	-	-	(4,130,461,700)	-	-	-	(4,130,461,700)	-	(4,130,461,700)	
การจ่ายโดยถือหุ้นเป็นเกณฑ์	19	-	-	1,740,337	-	-	-	-	1,740,337	-	1,740,337	
หุ้นทุนออกให้ตามสิทธิ	19	1,611,000	50,280,276	(25,664,197)	-	-	-	-	26,227,079	-	26,227,079	
ยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ	19	-	-	(21,431,089)	-	-	-	-	(21,431,089)	-	(21,431,089)	
ใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อออกทดแทนที่ยกเลิกจากการปรับโครงสร้าง	19	-	-	21,431,089	-	-	-	-	21,431,089	-	21,431,089	
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น		1,621,000	50,280,276	(23,923,860)	-	(4,130,461,700)	-	-	(4,102,484,284)	-	(4,102,484,284)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี												
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	5,940,293,208	-	-	5,940,293,208	128,261,052	6,068,554,260	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	-	-	53,633	(19,786,987)	(19,733,354)	(423,289)	(20,156,643)	
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	-	-	5,940,293,208	53,633	(19,786,987)	(19,733,354)	127,837,763	6,048,397,617	
รายการปรับปรุงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากการรวม กิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(46,834,420)	(38,392,815)	(450,053)	(4,799,127)	(542,828,276)	-	741,027	741,027	(632,563,664)	632,563,664	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		2,185,857,580	1,789,836,486	20,981,036	223,730,753	31,246,374,701	53,625	(54,304,994)	(54,251,369)	35,412,529,187	751,413,783	36,163,942,970

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พุกงา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท พุกงา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)			
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น สามัญ	ขาดทุนสะสม	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
			(บาท)	
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559				
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	-	-	-
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น				
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น				
ออกหุ้นสามัญ	18 2,185,857,580	32,337,537,019	-	34,523,394,599
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น	<u>2,185,857,580</u>	<u>32,337,537,019</u>	<u>-</u>	<u>34,523,394,599</u>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด				
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-39,114,861	(39,114,861)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(39,114,861)</u>	<u>(39,114,861)</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	<u>2,185,857,580</u>	<u>32,337,537,019</u>	<u>(39,114,861)</u>	<u>34,484,279,738</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท พุกกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด

	หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ	ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ	งบการเงินเฉพาะ กิจการของบริษัท พุกกษา โฮลดิ้ง (จำกัด) มหาชน สำหรับรอบระยะ เวลาตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียน จัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
งบการเงินรวมของ บริษัท พุกกษา โฮลดิ้ง (จำกัด) มหาชน และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559			
งบการเงินรวมของ บริษัท พุกกษา เรียลเอสเตท (จำกัด) มหาชน และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558			
หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559
		(บาท)	
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี/งวด	6,068,554,260	7,670,278,636	(39,114,861)
<b>รายการปรับปรุง</b>			
กลับรายการค่าเพื่อการลดมูลค่าของโครงการ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(4,255,920)	(38,678,798)	-
กลับรายการค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุน	-	(12,941,171)	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	453,742,679	425,331,693	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	1,516,968	(4,093,384)	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2,771,880	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(3,202,432)	5,967,143	-
ขาดทุนจากการบริจาคมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	140,089,579	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(25,264,230)	66,828,082	-
ผลประโยชน์พนักงาน	42,092,000	43,512,085	-
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	1,740,337	61,412,520	-
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	26,832,000	4,319,510	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(2,202,997)	(2,443,815)	-
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,606,889	(3,099,598)	-
กลับรายการส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1,606,889)	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	287,326,436	327,764,443	-
ภาษีเงินได้	1,478,097,307	1,798,000,408	-
	8,327,748,288	10,482,247,333	(39,114,861)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พญา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

	หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ	ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ	งบการเงินเฉพาะ กิจการของบริษัท พญา โฮลดิ้ง (จำกัด) มหาชน สำหรับรอบระยะเวลา เวลาดังแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียน จัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559
	(บาท)		
<i>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</i>			
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(1,769,661,578)	(2,975,959,368)	-
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(12,829,756)	(330,066,870)	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	209,924,607	300,599,949	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(14,447,290)	(16,129,048)	(846,987)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(19,391,758)	(2,524,524)	-
เจ้าหนี้การค้า	419,181,985	(553,215,101)	-
เจ้าหนี้อื่น- บริษัทย่อย	-	-	39,592,323
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	(1,132,717,887)	2,688,113,255	-
เงินมัดจำจากลูกค้า	(164,523,470)	(464,902,268)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	218,107,358	524,394,502	384,175
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	6,061,390,499	9,652,557,860	14,650
จ่ายภาษีเงินได้	(1,630,454,743)	(1,837,112,234)	-
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>4,430,935,756</b>	<b>7,815,445,626</b>	<b>14,650</b>
<i>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</i>			
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17,360,000	35,509,913	-
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(227,150,530)	(427,681,829)	-
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	29,148,026	8,418,827	-
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(72,312,688)	(81,484,722)	-
ซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	(3,333,599,146)	(7,135,898,168)	-
ขายเงินลงทุนชั่วคราว	3,415,418,976	7,259,664,195	-
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(171,135,362)</b>	<b>(341,471,784)</b>	<b>-</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พุกงา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด

	หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ	ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ	งบการเงินเฉพาะ กิจการของบริษัท พุกงา โฮลดิ้ง (จำกัด) มหาชน สำหรับรอบระยะ เวลาดังแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียน จัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
<i>หมายเหตุ</i>	งบการเงินรวมของ บริษัท พุกงา โฮลดิ้ง (จำกัด) มหาชน และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	งบการเงินรวมของ บริษัท พุกงา เรียลเอสเตท (จำกัด) มหาชน และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558	
		(บาท)	
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(803,075,054)	(1,038,567,331)	-
จ่ายเงินปันผล	(4,130,461,700)	(3,345,972,750)	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	1,897,950,018	(2,047,611,611)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,050,000,000	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	-	(1,297,000,000)	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	4,000,000,000	3,000,000,000	-
ชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(6,000,000,000)	(3,000,000,000)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	26,237,080	76,237,940	10,000
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(5,009,349,656)</b>	<b>(6,602,913,752)</b>	<b>10,000</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(749,549,262)	871,060,090	24,650
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,334,958,752	463,898,662	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	<b>585,409,490</b>	<b>1,334,958,752</b>	<b>24,650</b>
<b>รายการที่มีใช้เงินสด:</b>			
เจ้าหน้าที่ค่าอุปกรณ์เพิ่มขึ้น (ลดลง)	19,516,612	(41,347,608)	-
รับโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจาก โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา, สุทธิ	(27,162,469)	(38,309,750)	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท พุกกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
6	เงินลงทุนชั่วคราว
7	โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา
8	เงินลงทุนในการร่วมค้า
9	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
10	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
11	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
12	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
13	ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
14	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
15	เจ้าหนี้การค้า
16	หนี้สินหมุนเวียนอื่น
17	ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน
18	ทุนเรือนหุ้น
19	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ
20	สำรอง
21	ส่วนงานดำเนินงาน
22	ค่าใช้จ่ายในการขาย
23	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร
24	ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน
25	ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
26	ต้นทุนทางการเงิน
27	ภาษีเงินได้
28	สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน
29	กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น
30	เงินปันผล



บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

หมายเหตุ	สารบัญ
31	เครื่องมือทางการเงิน
32	ภาวะผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
33	หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
34	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
35	มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2560

## 1 ข้อมูลทั่วไป

### (ก) ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่ที่ 979/88 อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 28 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร บริษัทจัดตั้งขึ้นภายใต้แผนการปรับโครงสร้างกิจการบริษัท พุกกา เรيلเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“พุกกา เรيلเอสเตท”) เพื่อประกอบธุรกิจด้านลงทุนและถือหุ้นของ พุกกา เรيلเอสเตท หลังจากแผนการปรับโครงสร้าง ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ ครอบครัววิจิตรพงศ์พันธุ์ (ถือหุ้นร้อยละ 75.40)

### (ข) การปรับโครงสร้างกิจการ

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของพุกกา เรيلเอสเตท เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติแผนการปรับโครงสร้างกิจการของพุกกา เรيلเอสเตท โดยการที่พุกกา เรيلเอสเตท จะดำเนินการจัดตั้งบริษัทภายใต้ชื่อบริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เพื่อประกอบธุรกิจทางด้านลงทุนและถือหุ้นของ พุกกา เรيلเอสเตท โดยให้บริษัททำข้อเสนอซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ พุกกา เรيلเอสเตท โดยแลกเปลี่ยนกับหุ้นสามัญของบริษัทในอัตราแลกเปลี่ยนที่เท่ากับ 1 ต่อ 1

ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้สรุปจำนวนหุ้นสามัญของ พุกกา เรيلเอสเตท ที่รับซื้อได้ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.90 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกแล้วของ พุกกา เรيلเอสเตท ภายหลังจากการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์เสร็จสิ้นหุ้นสามัญของบริษัทได้เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันที่ 1 ธันวาคม 2559 แทนหุ้นสามัญของ พุกกา เรيلเอสเตท ซึ่งถูกเพิกถอนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในวันเดียวกัน

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

(ค) **ธุรกิจหลัก**

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุน กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4, 8 และ 9

2 **เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน**

(ก) **เกณฑ์การถือปฏิบัติ**

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฏระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 ในเบื้องต้นการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทในบางเรื่อง การเปลี่ยนแปลงนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นๆ ซึ่งมีผลบังคับสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 เป็นต้นไป และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 35

(ข) **เกณฑ์การวัดมูลค่า**

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

**รายการ**

สินทรัพย์ทางการเงินเพื่อขาย

หนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

**เกณฑ์การวัดมูลค่า**

มูลค่ายุติธรรม

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ก)



## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

#### การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช้ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงาน โดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัท

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ได้มาจากราคา) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

หากข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติที่ใช้ในการวัดมูลค่าสุทธิธรรม อยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

#### (จ) การปรับโครงสร้างกิจการ

##### ข้อมูลเปรียบเทียบ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 บริษัทและ พุกกา เรียลเอสเตท ได้ดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการ เนื่องจากการปรับโครงสร้างกิจการครั้งนี้ถือเป็นการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน ดังนั้นบริษัทได้จัดทำงบการเงินรวมโดยรวมงบการเงินของ พุกกา เรียลเอสเตท เสมือนว่าได้มีการรวมกิจการตั้งแต่ต้นปี 2559 นอกจากนี้บริษัทได้แสดงข้อมูลงบการเงินรวมของ พุกกา เรียลเอสเตท สำหรับปี 2558 (ก่อนการปรับโครงสร้างกิจการ) เพื่อเป็นข้อมูลในการเปรียบเทียบ

##### การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 (ข) บริษัทบันทึกเงินลงทุนใน พุกกา เรียลเอสเตท จำนวน 34,523 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ซึ่งคำนวณราคาทุนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ในพุกกา เรียลเอสเตท ด้วยสัดส่วนของมูลค่าตามบัญชีของรายการในส่วนของผู้ถือหุ้นที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมของพุกกา เรียลเอสเตท ณ วันที่มีการปรับโครงสร้างกิจการ

เนื่องจากการปรับโครงสร้างกิจการถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันโดยงบการเงินรวมได้รวมงบการเงินของ พุกกา เรียลเอสเตท และแสดงรายการในส่วนของผู้ถือหุ้นเสมือนว่าได้รวมกิจการมาตั้งแต่ต้นปี 2559

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

### 3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อต่อไปนี้ ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

#### (ก) *เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม*

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า

*การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน*

การรวมธุรกิจของกิจการหรือการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการร่วมส่วนได้เสีย และตามแนวปฏิบัติที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในระหว่างปี 2552

*บริษัทย่อย*

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

*ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม*

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ

การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นรายการในส่วนของผู้ถือหุ้น

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

#### *การสูญเสียการควบคุม*

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

#### *ส่วนได้เสียในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย*

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย ประกอบด้วยส่วนได้เสียในการร่วมค้า

การร่วมค้าเป็นการร่วมการทำงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในการทำงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการทำงานนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และการผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการทำงานนั้น

ส่วนได้เสียในการร่วมค้าบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังจากรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่กลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมร่วม

#### *การตัดรายการในงบการเงินรวม*

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้ หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการกับการร่วมค้าถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น



บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

(ข) เงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่า ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น

หน่วยงานในต่างประเทศ

สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตรา ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่า บันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

เมื่อหน่วยงานต่างประเทศถูกจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่ทำให้สูญเสียการควบคุม หรือการควบคุมร่วมกัน ผลสะสมของผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างประเทศนั้นต้องถูกจัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุน โดยเป็นส่วนหนึ่งของกำไรขาดทุนจากการจำหน่าย หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเพียงบางส่วนแต่ยังคงมีการควบคุม ผลสะสมต้องถูกปันสัดส่วนให้กับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าเพียงบางส่วนโดยที่กลุ่มบริษัทยังคงมีการควบคุมร่วมที่มีสาระสำคัญอยู่ กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทยอดสะสมบางส่วนที่เกี่ยวข้องเป็นกำไรหรือขาดทุน

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

#### (ค) เครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์

เครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ได้ถูกนำมาใช้เพื่อจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เกิดจากกิจกรรมลงทุน เครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ไม่ได้มีไว้เพื่อค้า อย่างไรก็ตาม ตราสารอนุพันธ์ที่ไม่เข้าเงื่อนไขการกำหนดให้เป็นเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงถือเป็นรายการเพื่อค้า

#### การป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีนโยบายที่จะป้องกันความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนโดยทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศคุ้มครองรายการที่เป็นตัวเงินซึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศไว้ล่วงหน้า โดยรายการที่เป็นตัวเงินซึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศจะแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานด้วยอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน ปรับปรุงด้วยลูกหนี้เจ้าหนี้สุทธิจากสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศและค่าธรรมเนียมรอตัดบัญชีที่คงเหลืออยู่ ค่าธรรมเนียมในการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศจะตัดเป็นบัญชีรายได้/ค่าใช้จ่ายตามระยะเวลาของสัญญา รายได้/ค่าใช้จ่ายตัดบัญชีดังกล่าวและกำไรหรือขาดทุนจากสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าที่ถูกคุ้มครองความเสี่ยงจากรายการที่เป็นตัวเงินซึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศนั้นจะบันทึกหักกลับกับกำไรหรือขาดทุนจากการแปลงค่ารายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

#### (ง) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

(จ) ลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(ข) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ โดยประมาณแล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ เป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขายโดยประมาณ

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืมและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนารวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

ต้นทุนของวัสดุก่อสร้างคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

ต้นทุนของบ้านตัวอย่างและโครงการระหว่างพัฒนาคำนวณโดยการใช้ต้นทุนมาตรฐานซึ่งได้รับการปรับปรุงให้ใกล้เคียงกับราคาทุนถัวเฉลี่ย รวมการปันส่วนของค่าเสียหายการผลิตอย่างเหมาะสมโดยคำนึงถึงระดับกำลังการผลิตตามปกติ

ต้นทุนของที่ดินคำนวณโดยใช้วิธีเฉพาะเจาะจง

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

#### (ข) เงินลงทุน

##### เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีการราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า ในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

##### เงินลงทุนในกองทุนรวม

กองทุนรวมซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด จัดประเภทเป็นเงินลงทุนเพื่อขาย ภายหลังจากรับรู้มูลค่าในครั้งแรกเงินลงทุนเพื่อขายแสดงในมูลค่ายุติธรรม และการเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่ผลขาดทุนจากการด้อยค่าและผลต่างจากการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศของรายการที่เป็นตัวเงิน บันทึกโดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนผลขาดทุนจากการด้อยค่าและผลต่างจากการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดจำหน่ายเงินลงทุน จะรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น โดยตรงเข้ากำไรหรือขาดทุน

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกองทุนรวมจะใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่รายงาน

##### การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีและรวมถึงกำไรหรือขาดทุนสะสมจากการตีราคาหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น จะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

#### (ข) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยที่ดินซึ่งแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

(ณ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้และการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์ เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะ สถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้ด้วยมูลค่าสุทธิในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ที่เช่า

การเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับส่วนใหญ่ของความเสียหายและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน อุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน และส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญา เพื่อให้ให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราราคาสำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในกำไรหรือขาดทุน

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

#### ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการอาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ก่อนข้างหน้าที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงอาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

#### ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงอื่นหักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคามันถือเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	8 - 10 ปี
อาคารและส่วนตกแต่ง	3 - 27 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	3 - 20 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน	3, 5 ปี
สาธารณูปโภคส่วนกลาง	20 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

**(ญ) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

**ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์**

ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ที่กลุ่มบริษัทซื้อเข้ามาและมีอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

**ค่าตัดจำหน่าย**

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์ ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เท่ากับ 10 ปี

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และมูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

**(ฉ) การด้อยค่า**

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด สูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นและมีการด้อยค่าในเวลาต่อมา ในกรณีนี้จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

เมื่อมีการลดลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อขาย ซึ่งได้บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น และมีความชัดเจนว่าสินทรัพย์ดังกล่าวมีการด้อยค่า ยอดขาดทุนซึ่งเคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นจะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุน โดยไม่ต้องปรับกับยอดสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ยอดขาดทุนที่บันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นผลต่างระหว่างราคาทุนที่ซื้อกับมูลค่ายุติธรรมในปัจจุบันของสินทรัพย์ หักขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนั้นๆ ซึ่งเคยรับรู้แล้วในกำไรหรือขาดทุน

#### การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ทางการเงินสำหรับหลักทรัพย์เพื่อขาย คำนวณโดยอ้างอิงถึงมูลค่ายุติธรรม

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึงมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

#### การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินที่เป็นตราสารทุนที่จัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย การกลับรายการจะถูกรับรู้โดยตรงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน



บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

(ฎ) **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกในมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเกิดหนี้สิน ภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืม โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

(จ) **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ก) **ผลประโยชน์ของพนักงาน**

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

การคำนวณภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่นั่นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำ โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง กับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

#### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพัน โดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

#### การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

มูลค่ายุติธรรมของสิทธิซื้อหุ้น ณ วันที่ให้สิทธิแก่พนักงาน (ชำระด้วยตราสารทุน) รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพร้อม ๆ ไปด้วยการเพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้น ตลอดระยะเวลาที่พนักงานสามารถเข้าใช้สิทธิได้อย่างไม่มีเงื่อนไข จำนวนที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจะถูกปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนถึงจำนวนสิทธิซื้อหุ้นที่แท้จริงซึ่งเข้าเงื่อนไขการให้บริการที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่ไม่ใช่เงื่อนไขเรื่องตลาดทุน ซึ่งเป็นจำนวนที่เดิมเคยรับรู้ตามจำนวนสิทธิซื้อหุ้นที่เข้าเงื่อนไขการให้บริการที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่ไม่ใช่เงื่อนไขเรื่องตลาดทุน ณ วันที่ได้รับสิทธิสำหรับเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่ไม่ใช่เงื่อนไขการบริการหรือผลงาน มูลค่ายุติธรรมของสิทธิซื้อหุ้น ณ วันที่ให้สิทธิจะถูกรวบรวมค่าเพื่อให้สะท้อนถึงเงื่อนไขนั้นและไม่มีการปรับปรุงสำหรับผลต่างระหว่างจำนวนที่คาดไว้กับผลที่เกิดขึ้นจริง

#### (ต) ประเมินการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินตามกฎหมายที่เกิดขึ้นในปัจจุบันหรือที่ก่อตัวขึ้นอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

*ประมาณการค่าประกันความเสียหาย*

ประมาณการค่าประกันความเสียหายจะบันทึกเมื่อได้ขายสินค้าหรือให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว ประมาณการค่าใช้จ่ายพิจารณาจากประวัติการจ่ายค่าประกันความเสียหาย และปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกี่ยวข้องกับความเสี่ยงจะเป็นที่จะเกิดความเสียหายดังกล่าว

#### (ณ) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

*การขายสินค้าและให้บริการ*

รายได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินค้าที่มีนัยสำคัญไปให้กับผู้ซื้อแล้ว และจะไม่รับรู้รายได้ถ้าฝ่ายบริหารยังมีการควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วนั้นหรือมีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการขายสินค้าหรือให้บริการนั้น ไม่อาจวัดมูลค่าของจำนวนรายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นได้อย่างน่าเชื่อถือ หรือมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะต้องรับคืนสินค้ารายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการ

*รายได้ตามสัญญาก่อสร้าง*

รายได้ค่าก่อสร้างประกอบด้วยจำนวนเมื่อเริ่มแรกตามที่ตกลงไว้ในสัญญาบวกจำนวนที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสัญญาอันเกิดจากการดัดแปลงงาน การเรียกร้องค่าเสียหาย หรือการจ่ายเงินเพื่อชดเชยหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะก่อให้เกิดรายได้และสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ เมื่อสามารถประมาณผลของงานก่อสร้างตามสัญญาได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้และต้นทุนค่าก่อสร้างจะถูกรับรู้กำไรหรือขาดทุนตามสัดส่วนของขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้าง

ขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างประมาณโดยอ้างอิงกับการสำรวจงานที่ทำ เมื่อไม่สามารถประมาณผลของงานก่อสร้างได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้ค่าก่อสร้างจะถูกรับรู้ได้ไม่เกินกว่าต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกิดขึ้นและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับต้นทุนนั้นคืน ผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากงานก่อสร้างรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

### โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เมื่อสัญญาเป็นไปตามเกณฑ์สำหรับการขายสินค้า หรือถ้าอำนาจในการควบคุมความเสี่ยง และผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของของงานระหว่างก่อสร้างถูกโอนให้กับผู้ซื้อในคราวเดียว เช่น เมื่อก่อสร้างเสร็จ หรือหลังการส่งมอบ ในกรณีนี้รายได้จะรับรู้เมื่อเป็นไปตามเกณฑ์การขายสินค้าและบริการดังกล่าวข้างต้น

### เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

### ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

### (ค) ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมและประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไป และสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

ต้นทุนการกู้ยืมที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ระบุไว้ในกำไรหรือขาดทุน โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

### (ค) สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

#### การจำแนกประเภทสัญญาเช่า

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลง กลุ่มบริษัทจะพิจารณาว่าข้อตกลงดังกล่าวประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือมีสัญญาเช่าเป็นส่วนประกอบหรือไม่ โดยพิจารณาจากสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง ถ้าการปฏิบัติตามข้อตกลงนั้นขึ้นอยู่กับการใช้สินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง และข้อตกลงนั้นจะนำไปสู่สิทธิในการใช้สินทรัพย์ ทำให้กลุ่มบริษัทมีสิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลง หรือ มีการประเมินข้อตกลงใหม่ กลุ่มบริษัทแยกค่าตอบแทนสำหรับสัญญาเช่า และส่วนที่เป็นองค์ประกอบอื่น โดยใช้มูลค่ายุติธรรมเป็นเกณฑ์ในการแยก หากกลุ่มบริษัทสรุปว่าเป็นสัญญาเช่าการเงิน แต่ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนดังกล่าวได้อย่างน่าเชื่อถือ ให้รับรู้สินทรัพย์และหนี้สินในจำนวนที่เท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงนั้น หลังจากนั้นจำนวนหนี้สินจะลดลงตามจำนวนที่จ่าย และต้นทุนทางการเงินตามนัยจากหนี้สินจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

#### (ก) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน และจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึงการตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

### (ท) กำไรต่อหุ้น

กลุ่มบริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญที่ปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่าย และผลกระทบของตราสารที่อาจเปลี่ยนเป็นหุ้นสามัญปรับลดทั้งหมดและสิทธิซื้อหุ้นของพนักงาน

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

#### (๕) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้น โดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล รายการที่ไม่สามารถปันส่วนได้ส่วนใหญ่เป็นรายการทรัพย์สินที่สำนักงานใหญ่ รายได้และค่าใช้จ่ายสำนักงานใหญ่และสินทรัพย์ภาษีเงินได้

#### 4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หากกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกลุ่มบริษัทอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย และการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 และ 9 สำหรับความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง /	
	สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เกสร คอนสตรัคชั่น จำกัด	มัลดีฟส์	เป็นสาขาของบริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด
นาย ทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้นในบริษัทตั้งแต่วันที่ 10 ธันวาคม 2559 และเป็นกรรมการของบริษัท
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สิ่ง การและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

	งบการเงินรวม	
	2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน	209.12	174.06
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	3.22	3.04
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	0.49	17.11
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	<u>212.83</u>	<u>194.21</u>

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2559 (ล้านบาท)
เจ้าหนี้อื่น-บริษัทย่อย	
บริษัท พุกกา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	<u>39.59</u>

สัญญาสำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน (รวมค่าบริการที่เกี่ยวข้อง) กับกรรมการของบริษัท เริ่มจากเดือนตุลาคม 2556 จนถึงเดือนตุลาคม 2559 และต่อสัญญาถึงเดือนมีนาคม 2560 ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 3.2 ล้านบาท (2558: 3.2 ล้านบาท)



## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

บริษัทย่อยได้จัดการระงับยอมในที่ดินบางส่วนซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวนเงิน 1,335.1 ล้านบาท (2558: 1,159.5 ล้านบาท) ให้แก่โครงการของกลุ่มบริษัทเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีกำหนดเวลา ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยได้จัดการระงับยอมในที่ดินรวมถึงยกที่ดินเป็นที่สาธารณประโยชน์เป็นจำนวนเงิน 219.8 ล้านบาท (2558: 60.9 ล้านบาท) โดยได้รับค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 222.0 ล้านบาท (2558: 61.4 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2554 พุกกา เรือลเอสเตท และบริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกันวงเงินรวม 4,100 ล้านบาท และบริษัทย่อยได้ทำสัญญาการใช้เงินทดรองจ่ายกับ พุกกา เรือลเอสเตทโดยคิดอัตราดอกเบี้ยที่อ้างอิงจากสถาบันการเงินและสามารถเรียกชำระคืนได้ทันที และในระหว่างปี 2558 พุกกา เรือลเอสเตทและ บริษัทย่อยได้ขยายวงเงินในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกันเป็นเงินรวม 5,100 ล้านบาท โดยแก้ไขอัตราดอกเบี้ยเป็นร้อยละ 4 ต่อปี และสามารถเรียกชำระคืนได้ทันที และในระหว่างปี 2559 พุกกา เรือลเอสเตทและบริษัทย่อยได้ขยายวงเงินในสัญญากู้ยืมระหว่างกันรวมเป็นเงิน 7,100 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกันวงเงินรวม 500 ล้านบาทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาการใช้เงินทดรองจ่ายกับบริษัทโดยคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี และสามารถเรียกชำระคืนได้ทันที

## 5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม	
	2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)
เงินสดในมือ	4	9
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	27	27
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	145	655
เช็คในมือ	408	643
อื่นๆ	1	1
<b>รวม</b>	<b>585</b>	<b>1,335</b>

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม จัดตามประเภทสกุลเงินตรา ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)
	(ล้านบาท)	
เงินบาท	571	1,314
อินเดียรูปี	14	13
รูฟียา	-	4
ดอลลาร์สหรัฐ	-	3
ดอง	-	1
รวม	<u>585</u>	<u>1,335</u>

6 เงินลงทุนชั่วคราว

	งบการเงินรวม	
	2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)
	(ล้านบาท)	
เงินลงทุนชั่วคราว		
เงินลงทุนในกองทุนรวมที่เป็น หลักทรัพย์ที่ซื้อขาย	246	326
รวม	<u>246</u>	<u>326</u>

บริษัท พศกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของเงินลงทุนในกองทุนรวมที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย  
มีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม	326	448
ซื้อระหว่างปี	3,333	7,136
ขายระหว่างปี	(3,413)	(7,258)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>246</u>	<u>326</u>

เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 31 ธันวาคม จัดตามประเภทสกุลเงินตรา ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)
อินเดียรูปี	246	326
รวม	<u>246</u>	<u>326</u>

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

7 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

หมายเหตุ	งบการเงินรวม	
	2559	2558
	(หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	(ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)
	(ล้านบาท)	
วัสดุก่อสร้าง	455	399
บ้านตัวอย่าง	1,083	997
โครงการระหว่างการพัฒนา		
- ที่ดิน	27,267	23,640
- ค่าปรับปรุงที่ดิน	1,468	1,658
- ค่าก่อสร้าง	4,908	6,987
- ค่าสาธารณูปโภค	1,840	1,987
- ค่าโซลูชั่นการก่อสร้าง	1,870	1,711
- ค่าดอกเบี้ย	594	597
	37,947	36,580
ที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขาย	11,363	12,424
ที่ดินรอการพัฒนา	9,090	7,294
<b>รวม</b>	<b>59,938</b>	<b>57,694</b>
หัก ค่าเพื่อการลดมูลค่าของโครงการ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(100)	(104)
<b>สุทธิ</b>	<b>59,838</b>	<b>57,590</b>
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของ ต้นทุนการพัฒนาประจำปี	26	711

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

	งบการเงินรวม	
	2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ) (โครงการ)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ) (โครงการ)
<b>จำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา</b>		
ทาวน์เฮ้าส์	127	127
บ้านเดี่ยว	41	43
บ้านแฝด	9	6
คอนโดมิเนียม	16	16
ต่างประเทศ	1	2
<b>รวม</b>	<b>194</b>	<b>194</b>

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินสินเชื่อกับธนาคาร (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14)

8 เงินลงทุนในการร่วมค้า

	งบการเงินรวม	
	2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)
<b>การร่วมค้า</b>		
ณ วันที่ 1 มกราคม	108	102
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(2)	3
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	3
กลับรายการส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้า	2	-
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>108</b>	<b>108</b>

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

เงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 และเงินปันผลรับสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ กิจการจัดตั้ง	งบการเงินรวม								มูลค่าตาม วิธีส่วนได้เสีย		
		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน						
		2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558	
		(หลังการปรับ โครงสร้าง กิจการ)	(ก่อนการปรับ โครงสร้าง กิจการ)	(หลังการปรับ โครงสร้าง กิจการ)	(ก่อนการปรับ โครงสร้าง กิจการ)	(หลังการปรับ โครงสร้าง กิจการ)	(ก่อนการปรับ โครงสร้าง กิจการ)	(หลังการปรับ โครงสร้าง กิจการ)	(ก่อนการปรับ โครงสร้าง กิจการ)	(หลังการปรับ โครงสร้าง กิจการ)	(ก่อนการปรับ โครงสร้าง กิจการ)	
(ร้อยละ)				(ล้านบาท)								
<b>การร่วมค้าทางอ้อม (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)</b>												
บริษัท พุกกา เอชดีซี เฮาส์ซิง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ก่อสร้างที่อยู่อาศัย	มาดริเฟส	80.00	80.00	129.60	129.60	129.60	129.60	108.00	108.00		
บริษัท พุกกา ลักซ์โซ ร่า เฮาส์ซิง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ก่อสร้างที่อยู่อาศัย	อินเดีย	50.00	50.00	0.30	0.30	0.30	0.30	-	-		
<b>รวม</b>							<b>129.90</b>	<b>129.90</b>	<b>108.00</b>	<b>108.00</b>		

ทั้งนี้เป็นไปตามสัญญาร่วมทุนที่กำหนดให้บริษัทร่วมทุนต้องร่วมกันตัดสินใจและบริหารงาน

กลุ่มบริษัท ไม่มีเงินลงทุนในการร่วมค้าที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาเปิดเผยต่อสาธารณชน

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2559 (ล้านบาท)
ณ วันที่ 16 มีนาคม	-
ลงทุนในบริษัทย่อย	34,523
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>34,523</u>

**บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังนี้

ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่กิจการจัดตั้ง	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ 2559 (ร้อยละ)	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
			ทุนชำระแล้ว 2559 (ล้านบาท)	วิธีราคาทุน 2559	
<b>บริษัทย่อย</b>					
<b>บริษัทย่อยทางตรง</b>					
บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) (หมายเหตุ 30)	ขายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	97.90	2,232.7	<b>34,523.4</b>
<b>บริษัทย่อยทางอ้อม (ถือโดยบริษัทย่อย)</b>					
บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด	ให้บริการการจัดการ ตกแต่งบ้านและ รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	100.00	100.0	-
บริษัท พุทธชาติ เอสเตท จำกัด	ขายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	800.0	-
บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด	ขายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	800.0	-
บริษัท พุกกา โอเวอร์ซีส์ จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	100.00	500.0	-
บริษัท พุกกา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	100.00	1,000.0	-



บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่กิจการจัดตั้ง	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	วิธีราคาทุน	
		2559 (ร้อยละ)	2559 (ล้านบาท)	2559	
บริษัท พุกกา อินเดีย เฮาส์ซิง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ก่อสร้าง ที่อยู่อาศัย	อินเดีย	100.00	13.1	-
บริษัท พุกกา อินเดีย คอนสตรัคชั่น จำกัด	ก่อสร้างที่อยู่อาศัย	อินเดีย	100.00	0.7	-
บริษัท พุกกา เวียดนาม จำกัด *	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ก่อสร้าง ที่อยู่อาศัย	เวียดนาม	100.00	106.1	-
บริษัท พุกกา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการและบริหารจัดการ	ไทย	100.00	2.5	-
บริษัท พุกกา โมฮัน มูธา เรียดเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างที่ อยู่อาศัย	อินเดีย	84.85	0.6	-
บริษัท ธนเทพเอ็นจิเนียริ่งแอนด์คอนสตรัคชั่น จำกัด **	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51.00	5.0	-
<b>รวม</b>					<b>34,523.4</b>

บริษัท ไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยมต่อสาธารณชน

\* - การถือหุ้นในบริษัท พุกกา เวียดนาม จำกัด สัดส่วนการถือหุ้นตามข้อตกลงคือ 85:15 เมื่อมีการชำระค่าหุ้นครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท พุกกา เวียดนาม จำกัด ร้อยละ 100 เนื่องจากผู้ร่วมทุนยังมีได้ชำระค่าหุ้นในส่วนของตน

\*\* - บริษัท ธนเทพเอ็นจิเนียริ่งแอนด์คอนสตรัคชั่น จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2558

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม (ล้านบาท)
<b>ราคาทุน</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	605
จำหน่าย	(42)
บริจาค	(140)
โอนไปโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(38)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 1 มกราคม 2559</b>	<b>385</b>
จำหน่าย	(14)
รับโอนจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	71
โอนไปโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(44)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559</b>	<b>398</b>
<b>ขาดทุนจากการด้อยค่า</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	166
เพิ่มขึ้น	8
ลดลง	(21)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 1 มกราคม 2559</b>	<b>153</b>
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559</b>	<b>153</b>
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	439
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 1 มกราคม 2559	232
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	245

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยที่ดินที่ถือครองไว้โดยยังมีได้ระบุวัตถุประสงค์ของการใช้ในอนาคต มูลค่ายุติธรรมของที่ดินดังกล่าวของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระโดยพิจารณาตามเกณฑ์ราคาตลาดของสินทรัพย์ เป็นจำนวนเงิน 275.2 ล้านบาท (2558: 303.5 ล้านบาท)

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

การวัดมูลค่ายุติธรรม

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจากภายนอก ซึ่งมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสมและมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทดังกล่าว

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 275.2 ล้านบาท ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 จากเกณฑ์ข้อมูลที่นำมาใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม							สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและ ติดตั้ง	รวม
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร และส่วน ตกแต่ง	เครื่องจักรและ อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	สาธารณูปโภค ส่วนกลาง (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	ที่ดิน		
<b>ราคาทุน</b>									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	845	924	2,000	417	17	52	1,484	5,739	
เพิ่มขึ้น	-	-	107	18	-	4	255	384	
โอน - สุทธิ	1	752	922	16	-	1	(1,692)	-	
จำหน่าย	-	(1)	(143)	(110)	-	(13)	-	(267)	
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558</b>									
และ 1 มกราคม 2559	<b>846</b>	<b>1,675</b>	<b>2,886</b>	<b>341</b>	<b>17</b>	<b>44</b>	<b>47</b>	<b>5,856</b>	
เพิ่มขึ้น	-	-	130	20	-	3	94	247	
โอน - สุทธิ	-	24	38	30	-	1	(93)	-	
จำหน่าย	-	-	(203)	(40)	-	(9)	-	(252)	
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559</b>	<b>846</b>	<b>1,699</b>	<b>2,851</b>	<b>351</b>	<b>17</b>	<b>39</b>	<b>48</b>	<b>5,851</b>	

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร และส่วน ตกแต่ง	เครื่องจักรและ อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	สาธารณูปโภค ส่วนกลาง (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและ ติดตั้ง	
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสมและ</b>								
<b>ขาดทุนจากการด้อยค่า</b>								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	7	324	1,129	330	17	42	-	1,849
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	5	93	253	43	-	5	-	399
จำหน่าย	-	(1)	(141)	(109)	-	(13)	-	(264)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558</b>								
<b>และ 1 มกราคม 2559</b>	<b>12</b>	<b>416</b>	<b>1,241</b>	<b>264</b>	<b>17</b>	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>1,984</b>
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4	95	259	43	-	3	-	404
จำหน่าย	-	-	(176)	(38)	-	(6)	-	(220)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559</b>	<b>16</b>	<b>511</b>	<b>1,324</b>	<b>269</b>	<b>17</b>	<b>31</b>	<b>-</b>	<b>2,168</b>

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร และส่วน ตกแต่ง	เครื่องจักรและ อุปกรณ์	เครื่อง ติดตั้ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	สาธารณูปโภค ส่วนกลาง (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและ ติดตั้ง	
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>								
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม 2558</b>								
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	838	600	871	81	-	10	1,484	3,884
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	6	-	-	-	6
	<b>838</b>	<b>600</b>	<b>871</b>	<b>87</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>1,484</b>	<b>3,890</b>
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558</b>								
<b>และ 1 มกราคม 2559</b>								
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	834	1,259	1,645	76	-	10	47	3,871
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	1	-	-	-	1
	<b>834</b>	<b>1,259</b>	<b>1,645</b>	<b>77</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>47</b>	<b>3,872</b>

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร และส่วน ตกแต่ง	เครื่องจักรและ อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	สาธารณูปโภค ส่วนกลาง	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและ ติดตั้ง	
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559</b>								
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	830	1,188	1,527	82	-	8	48	3,683
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>830</b>	<b>1,188</b>	<b>1,527</b>	<b>82</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>48</b>	<b>3,683</b>

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 685 ล้านบาท (2558: 540 ล้านบาท) ตามลำดับ

การค้าประกัน

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งมีราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวนเงิน 1,344 ล้านบาทของกลุ่มบริษัท (2558: 1,420 ล้านบาท) ได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินสินเชื่อจากธนาคาร (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14)

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	งบการเงินรวม ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ (ล้านบาท)
<b>ราคาทุน</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	430
เพิ่มขึ้น	82
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 1 มกราคม 2559	<u>512</u>
เพิ่มขึ้น	72
จำหน่าย	(6)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	<u>578</u>
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	159
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	39
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 1 มกราคม 2559	<u>198</u>
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	49
จำหน่าย	(3)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	<u>244</u>
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	271
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 1 มกราคม 2559	314
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	334



บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

13 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรวมที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้

	ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	งบการเงินรวม บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน (หมายเหตุ 27)		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ล้านบาท)	
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	4	(1)	-	3
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	29	-	-	29
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	23	-	-	23
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	44	8	-	52
เงินมัดจำจากลูกค้า	11	(9)	-	2
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	29	(6)	-	23
ผลต่างจากการแปลงค่าหน่วยงานใน				
ต่างประเทศ	9	-	5	14
อื่นๆ	14	(4)	-	10
<b>รวม</b>	<b>163</b>	<b>(12)</b>	<b>5</b>	<b>156</b>
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(65)	(19)	-	(84)
<b>รวม</b>	<b>(65)</b>	<b>(19)</b>	<b>-</b>	<b>(84)</b>
<b>สุทธิ</b>	<b>98</b>	<b>(31)</b>	<b>5</b>	<b>72</b>

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
	บันทึกเป็น			
	(รายจ่าย) / รายได้ใน			
	(หมายเหตุ 27)			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	(ล้านบาท)	
<b>สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม</b>				
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	12	(8)	-	4
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	33	(4)	-	29
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	22	1	-	23
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	38	6	-	44
เงินมัดจำจากลูกค้า	86	(75)	-	11
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	28	1	-	29
ผลต่างจากการแปลงค่าหน่วยงานใน ต่างประเทศ	21	-	(12)	9
อื่นๆ	8	6	-	14
<b>รวม</b>	<b>248</b>	<b>(73)</b>	<b>(12)</b>	<b>163</b>
<b>หนี้สินภายใต้การควบคุม</b>				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(46)	(19)	-	(65)
<b>รวม</b>	<b>(46)</b>	<b>(19)</b>	<b>-</b>	<b>(65)</b>
<b>สุทธิ</b>	<b>202</b>	<b>(92)</b>	<b>(12)</b>	<b>98</b>

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

14 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

	งบการเงินรวม	
	2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)
	(ล้านบาท)	
<b>ส่วนที่หมุนเวียน</b>		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		
ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	1,898	-
หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		
ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	6,000	6,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1
<b>รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยส่วนที่หมุนเวียน</b>	<b>7,898</b>	<b>6,001</b>
<b>ส่วนที่ไม่หมุนเวียน</b>		
หุ้นกู้ระยะยาว		
ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	12,000	14,000
<b>รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยส่วนที่ไม่หมุนเวียน</b>	<b>12,000</b>	<b>14,000</b>
<b>รวม</b>	<b>19,898</b>	<b>20,001</b>

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	7,898	6,001
ครบกำหนดหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	12,000	14,000
<b>รวม</b>	<b>19,898</b>	<b>20,001</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 วงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 20,697 ล้านบาทและ 4 ล้านเหรียญสหรัฐและ 65 ล้านอินเดียรูปีสำหรับกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน ดังนี้

- (ก) วงเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน 789 ล้านบาทสำหรับกลุ่มบริษัท
- (ข) วงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 50 ล้านบาทสำหรับกลุ่มบริษัท
- (ค) วงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารจำนวน 5,911 ล้านบาท และ 4 ล้านเหรียญสหรัฐและ 65 ล้านอินเดียรูปีสำหรับกลุ่มบริษัท
- (ง) วงเงินตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารจำนวน 9,792 ล้านบาทสำหรับกลุ่มบริษัท
- (จ) วงเงินสินเชื่ออื่นจำนวน 605 ล้านบาทสำหรับกลุ่มบริษัท

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

วงเงินสินเชื่อดังกล่าวมีรายละเอียดของหลักประกันซึ่งเป็นสินทรัพย์แสดงราคาตามบัญชี ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,344	1,420
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)	4,301	3,111
<b>รวม</b>	<b>5,645</b>	<b>4,531</b>

นอกจากนี้วงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยบางส่วนค้ำประกัน โดย พุกกา เรียวเอสเตท

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยในอัตราลาด

เงินกู้ยืมดังกล่าวบางส่วนมีข้อจำกัดเกี่ยวกับการรักษาอัตราส่วนทางการเงิน รวมถึงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและการจ่ายปันผล

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 หุ้นกู้ของกลุ่มบริษัททั้งหมดออกโดย พุกกา เรียวเอสเตท และเป็นหุ้นกู้ระยะยาวประเภทไม่ค้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของพุกกา เรียวเอสเตท มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายตราสารหนี้ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย		กำหนดชำระดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนด	งบการเงินรวม			
	เดิม	ใหม่					จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน	
							2559	2558	2559	2558
							(หลังการปรับโครงสร้างกิจการ)	(ก่อนการปรับโครงสร้างกิจการ)	(หลังการปรับโครงสร้างกิจการ)	(ก่อนการปรับโครงสร้างกิจการ)
(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)								
<b>ครั้งที่ 1/2555*</b>										
ชุดที่ 1	ร้อยละ 4.22	-	ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	3 ปี 6 เดือน	กันยายน 2555	มีนาคม 2559	-	0.6	-	600
ชุดที่ 2****	ร้อยละ 4.50	ร้อยละ 4.60	ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	5 ปี	กันยายน 2555	กันยายน 2560	0.6	0.6	600	600
ชุดที่ 3	ร้อยละ 4.22	-	ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	3 ปี 6 เดือน	กันยายน 2555	มีนาคม 2559	-	2.4	-	2,400
ชุดที่ 4****	ร้อยละ 4.50	ร้อยละ 4.60	ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	5 ปี	กันยายน 2555	กันยายน 2560	1.4	1.4	1,400	1,400
<b>ครั้งที่ 1/2556**</b>										
ชุดที่ 1	ร้อยละ 3.58	-	ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	3 ปี 1 เดือน	พฤษภาคม 2556	มิถุนายน 2559	-	3.0	-	3,000
ชุดที่ 2****	ร้อยละ 3.99	ร้อยละ 4.09	ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	5 ปี	พฤษภาคม 2556	พฤษภาคม 2561	3.0	3.0	3,000	3,000
<b>ครั้งที่ 1/2557*</b>										
ชุดที่ 1****	ร้อยละ 3.78	ร้อยละ 3.88	ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	3 ปี	มกราคม 2557	มกราคม 2560	2.0	2.0	2,000	2,000

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

ประเภทหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย		กำหนดชำระดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนด	งบการเงินรวม			
	เดิม	ใหม่					จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน	
							2559	2558	2559	2558
							(หลังการปรับโครงสร้างกิจการ)	(ก่อนการปรับโครงสร้างกิจการ)	(หลังการปรับโครงสร้างกิจการ)	(ก่อนการปรับโครงสร้างกิจการ)
							(ล้านบาท)			
<b>ครั้งที่ 2/2557***</b>										
ชุดที่ 1*****	ร้อยละ 3.61	ร้อยละ 3.71	ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2 ปี 9 เดือน	กันยายน 2557	มิถุนายน 2560	2.0	2.0	2,000	2,000
ชุดที่ 2*****	ร้อยละ 3.80	ร้อยละ 3.90	ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	3 ปี 6 เดือน	กันยายน 2557	มีนาคม 2561	2.0	2.0	2,000	2,000
<b>ครั้งที่ 1/2558***</b>										
ชุดที่ 1*****	ร้อยละ 2.58	ร้อยละ 2.68	ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	3 ปี 6 เดือน	พฤษภาคม 2558	พฤศจิกายน 2561	1.0	1.0	1,000	1,000
ชุดที่ 2*****	ร้อยละ 3.13	ร้อยละ 3.23	ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	5 ปี	พฤษภาคม 2558	พฤษภาคม 2563	2.0	2.0	2,000	2,000
<b>ครั้งที่ 1/2559****</b>										
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	-
	รวม						18.0	20.0	18,000	20,000
	หัก						(6.0)	(6.0)	(6,000)	(6,000)
							<b>12.0</b>	<b>14.0</b>	<b>12,000</b>	<b>14,000</b>

หุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน - สรุปรายงานส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

อัตราดอกเบี้ยใหม่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ที่มีการเปิดออกหุ้นสามัญของพุกกา เร็ลเอสเตท ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

- \* ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของ พุกกา เรียวเอสเตท เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2555 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายตราสารหนี้ เพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงินและรองรับการขยายธุรกิจของ พุกกา เรียวเอสเตท ในอนาคต โดยกำหนดวงเงินที่ออกตราสารหนี้ดังกล่าวไม่เกิน 7,000 ล้านบาท โดยเสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยอาจเสนอขายครั้งเดียวเต็มจำนวน และ/หรือเป็นคราวๆ ไป โดยในระหว่างไตรมาส 3 ปี 2555 พุกกา เรียวเอสเตท ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2555 แล้วจำนวน 5,000 ล้านบาทและในไตรมาส 1 ปี 2557 พุกกา เรียวเอสเตท ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2557 แล้วจำนวน 2,000 ล้านบาท
- \*\* ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของ พุกกา เรียวเอสเตท เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2556 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายตราสารหนี้เพื่อรองรับการขยายธุรกิจของ พุกกา เรียวเอสเตท ในอนาคต โดยกำหนดวงเงินที่ออกตราสารหนี้ดังกล่าวไม่เกิน 6,000 ล้านบาท อายุไม่เกิน 5 ปี โดยมีประเภทและอัตราดอกเบี้ยตามความเหมาะสมของตลาดในขณะที่เสนอขาย ในระหว่างไตรมาส 2 ปี 2556 พุกกา เรียวเอสเตท ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2556 แล้วจำนวน 6,000 ล้านบาท
- \*\*\* ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของ พุกกา เรียวเอสเตท เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2557 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายตราสารหนี้เพื่อรองรับการขยายธุรกิจของ พุกกา เรียวเอสเตท ในอนาคต โดยกำหนดวงเงินที่ออกตราสารหนี้ดังกล่าวไม่เกิน 7,000 ล้านบาท อายุไม่เกิน 7 ปี โดยมีประเภทและอัตราดอกเบี้ยตามความเหมาะสมของตลาดในขณะที่เสนอขาย ในระหว่างไตรมาส 3 ปี 2557 พุกกา เรียวเอสเตท ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2557 แล้วจำนวน 4,000 ล้านบาท
- \*\*\*\* ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของ พุกกา เรียวเอสเตท เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2558 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายตราสารหนี้เพื่อรองรับการขยายธุรกิจของ พุกกา เรียวเอสเตท ในอนาคต โดยกำหนดวงเงินที่ออกตราสารหนี้ดังกล่าวไม่เกิน 10,000 ล้านบาท อายุไม่เกิน 7 ปี โดยมีประเภทและอัตราดอกเบี้ยตามความเหมาะสมของตลาดในขณะที่เสนอขาย ในระหว่างไตรมาส 1 ปี 2559 พุกกา เรียวเอสเตท ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2559 แล้วจำนวน 4,000 ล้านบาท



## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

\*\*\*\*\* เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2559 และ 13 กรกฎาคม 2559 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ พุกกา เรيلเอสเตทสำหรับหุ้นกู้ซึ่งมีข้อกำหนดให้ผู้ถือหุ้นเป็นบริษัทจดทะเบียน ได้มีมติแก้ไขข้อกำหนดสิทธิสำหรับหุ้นกู้ชุดที่เกี่ยวข้อง โดย (1) ยกเลิกข้อกำหนดเกี่ยวกับหน้าที่ของ พุกกา เรيلเอสเตทในฐานะผู้ถือหุ้นในการดำรงไว้ซึ่งการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนของหุ้นสามัญของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการปรับโครงสร้างกิจการ และ (2) แก้ไขอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้แต่ละชุดที่เกี่ยวข้อง โดยให้เริ่มคำนวณตั้งแต่ (และรวมถึง) วันที่มีการเพิกถอนหุ้นสามัญของ พุกกา เรيلเอสเตทออกจากความเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของ พุกกา เรيلเอสเตท เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายตราสารหนี้เพื่อรองรับการขยายธุรกิจของ พุกกา เรيلเอสเตทในอนาคต โดยกำหนดวงเงินที่ออกตราสารหนี้ดังกล่าวไม่เกิน 7,000 ล้านบาท อายุไม่เกิน 7 ปี โดยมีประเภทและอัตราดอกเบี้ยตามความเหมาะสมของตลาดในขณะที่เสนอขาย

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของหุ้นกู้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2559	2558
	(หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	(ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	20,000	20,000
ออกหุ้นกู้ระหว่างปี	4,000	3,000
ชำระหุ้นกู้คืนระหว่างปี	(6,000)	(3,000)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>18,000</b>	<b>20,000</b>

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เป็นสกุลเงินบาท

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

15 เจ้าหนี้การค้า

	งบการเงินรวม	
	2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ	1,995	1,576
<b>รวม</b>	<b>1,995</b>	<b>1,576</b>

ยอดเจ้าหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม จัดตามประเภทสกุลเงินตราได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)
สกุลเงินบาท	1,991	1,569
อินเดียรูปี	-	7
ดอลลาร์สิงคโปร์	3	-
ยูโร	1	-
<b>รวม</b>	<b>1,995</b>	<b>1,576</b>

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

16 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม	
	2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง การพัฒนาค้างจ่าย	744	375
เงินค้ำประกันสาธารณูปโภคค้างจ่าย	758	609
โบนัสค้างจ่าย	295	514
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	517	522
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	53	67
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	60	47
อื่นๆ	486	542
<b>รวม</b>	<b>2,913</b>	<b>2,676</b>

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

17 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

กลุ่มบริษัทจัดการโครงการบำเหน็จบำนาญพนักงานตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

	งบการเงินรวม	
	2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)
	(ล้านบาท)	
ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์		
ณ วันที่ 1 มกราคม	247	204
รับรู้ในกำไรขาดทุน		
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	37	37
ต้นทุนดอกเบี้ย	8	7
	<u>45</u>	<u>44</u>
อื่นๆ		
ผลประโยชน์จ่าย	(2)	(1)
	<u>(2)</u>	<u>(1)</u>
ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>290</u>	<u>247</u>

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) ได้แก่

	งบการเงินรวม	
	2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)
	(ล้านบาท)	
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	3.6	3.6
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ)		
พนักงานประจำ	5 และ 8	5 และ 8
อายุครบเกษียณ (ปี)	60	60

ข้อสมมุติฐานเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 25 ปี (2558: 25 ปี)

### การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมุติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมุติฐานอื่นๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	(ล้านบาท)	
ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(27)	33
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	37	(32)

บริษัท พุกกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่างๆ

18 ทุนเรือนหุ้น

		2559	
	มูลค่าหุ้น	(หลังการปรับโครงสร้าง)	
	ต่อหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
	(บาท)	(ล้านบาท / ล้านบาท)	
<b>ทุนจดทะเบียน</b>			
ณ วันที่ 16 มีนาคม			
- หุ้นสามัญ		-	-
ออกหุ้นสามัญ	1	2,273	2,273
ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
- หุ้นสามัญ	1	<u>2,273</u>	<u>2,273</u>
<b>ทุนที่ออกและชำระแล้ว</b>			
ณ วันที่ 16 มีนาคม			
- หุ้นสามัญ		-	-
ออกหุ้นสามัญ	1	2,186	2,186
ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
- หุ้นสามัญ	1	<u>2,186</u>	<u>2,186</u>

ผู้ถือหุ้นสามัญจะได้รับสิทธิในการรับเงินปันผลจากการประกาศจ่ายเงินปันผลและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้นในที่ประชุมของบริษัท

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

#### การเพิ่มทุนจดทะเบียน

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2559 มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 10,000 บาท (หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็น 2,273,217,600 บาท (หุ้นสามัญ 2,273,217,600 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เพื่อแลกเปลี่ยนกับหุ้นสามัญของบริษัท พุกกา เรيلเอสเตท จำกัด (มหาชน) ภายใต้แผนการปรับโครงสร้างกิจการ และเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โดยบริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2559

#### การออกหุ้นสามัญ

ตามที่ได้กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้ออกหุ้นสามัญเพื่อแลกเปลี่ยนกับหุ้นสามัญของพุกกา เรيلเอสเตท เป็นจำนวน 2,185,847,580 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยบริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559

#### ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

## 19 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

#### PS-WD

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของ พุกกา เรيلเอสเตทเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2554 มีมติอนุมัติการออกใบสำคัญแสดง สิทธิฯ ของ พุกกา เรيلเอสเตทให้แก่กรรมการ (ซึ่งได้รับการจัดสรรในฐานะเป็นผู้บริหารของ พุกกา เรيلเอสเตท) และผู้บริหารของ พุกกา เรيلเอสเตทและ/หรือบริษัทย่อยจำนวน 22 ล้านหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

รายการ	รายละเอียด
ประเภทของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ	ชนิดไม่มีมูลค่า
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ	4 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
เสนอให้กับ	กรรมการ (ซึ่งได้รับการจัดสรรในฐานะเป็นผู้บริหารของพุกกา เรียวเอสเตท) และผู้บริหารของ พุกกา เรียวเอสเตทและ/หรือบริษัทย่อย
จำนวนที่ออกและจัดสรรแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	11,689,700 หน่วย (หน่วยที่มีการให้สิทธิจริง)
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น
ราคาในการใช้สิทธิ	15.30 บาทต่อหุ้น
ระยะเวลาและสัดส่วนการใช้สิทธิ	ปีละ 4 ครั้งในเดือนกุมภาพันธ์ พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายน ของแต่ละปี (2555 เป็นปีแรก) โดยจะใช้สิทธิรวมกันในแต่ละปีได้ไม่เกิน 1 ใน 4 ของที่ได้รับจัดสรรเป็นระยะเวลา 4 ปี ในกรณีที่ไม่ได้ใช้สิทธิให้ครบจำนวนให้สามารถไปใช้สิทธิได้ในคราวถัดไป

### การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ โครงการ PS-WD ถูกคำนวณโดยแบบจำลอง Binomial option pricing ความผันผวนของหุ้นที่คาดหวังได้อิงกับความผันผวนของหุ้นในอดีต ระหว่างวันที่ 19 เมษายน 2553 ถึงวันที่ 19 เมษายน 2555

ข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการวัดมูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ โครงการ PS-WD แสดงได้ดังนี้

มูลค่ายุติธรรมเฉลี่ย ณ วันที่ให้สิทธิ (บาท)	3.55
ราคาหุ้น ณ วันที่ให้สิทธิ (บาท)	14.6
ราคาใช้สิทธิ (บาท)	15.3
ความผันผวนของหุ้นที่คาดหวัง (ร้อยละ)	45.0
เงินปันผลที่คาดหวัง (ร้อยละ)	3.1
อัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยง (ร้อยละ)	3.00 – 3.53
อัตราการเลิกจ้างต่อปี (ร้อยละ)	10.0



## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

พุกกา เรือเอสเตทได้ให้สิทธิดังกล่าวแก่กรรมการ (ซึ่งได้รับการจัดสรรในฐานะเป็นผู้บริหารของ พุกกา เรือเอสเตท) และผู้บริหารของ พุกกา เรือเอสเตทและ/หรือบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2555 ซึ่งเป็นวันที่ พุกกา เรือเอสเตทได้แจ้งเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆ ในการใช้สิทธิแก่กรรมการและพนักงาน

PS-WE

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของ พุกกา เรือเอสเตทเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2556 มีมติอนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ของ พุกกา เรือเอสเตทให้แก่กรรมการ (ซึ่งได้รับการจัดสรรในฐานะเป็นผู้บริหารของ พุกกา เรือเอสเตท) และผู้บริหารของ พุกกา เรือเอสเตทและ/หรือบริษัทย่อยจำนวน 15 ล้านหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	รายละเอียด
ประเภทของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ	ชนิดไม่มีมูลค่า
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ เสนอให้กับ	4 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิกรรมกร (ซึ่งได้รับการจัดสรรในฐานะเป็นผู้บริหารของ พุกกา เรือเอสเตท) และผู้บริหารของ พุกกา เรือเอสเตทและ/หรือบริษัทย่อย
จำนวนที่ออกและจัดสรรแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	4,838,447 หน่วย (หน่วยที่มีการให้สิทธิจริง)
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น
ราคาในการใช้สิทธิ	28.19 บาทต่อหุ้น
ระยะเวลาและสัดส่วนการใช้สิทธิ	ปีละ 4 ครั้งในเดือนกุมภาพันธ์ พฤษภาคม สิงหาคม และ พฤศจิกายนของแต่ละปี (2557 เป็นปีแรก) โดยจะใช้สิทธิรวมกันในแต่ละปีได้ไม่เกิน 1 ใน 4 ของที่ได้รับจัดสรรเป็นระยะเวลา 4 ปี ในกรณีที่ไม่ได้ใช้สิทธิให้ครบจำนวนให้สามารถไปใช้สิทธิได้ในคราวถัดไป

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

### การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ โครงการ PS-WE ถูกคำนวณโดยแบบจำลอง Binomial option pricing ความผันผวนของหุ้นที่คาดหวังได้อิงกับความผันผวนของหุ้นในอดีต ระหว่างวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2552 ถึงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2557

ข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการวัดมูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ โครงการ PS-WE แสดงได้ดังนี้

มูลค่ายุติธรรมเฉลี่ย ณ วันที่ให้สิทธิ (บาท)	2.55
ราคาหุ้น ณ วันที่ให้สิทธิ (บาท)	18.8
ราคาใช้สิทธิ (บาท)	28.19
ความผันผวนของหุ้นที่คาดหวัง (ร้อยละ)	45.0
เงินปันผลที่คาดหวัง (ร้อยละ)	3.0
อัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยง (ร้อยละ)	2.27 - 3.09
อัตราการเลิกจ้างต่อปี (ร้อยละ)	10.0

สิทธิดังกล่าว ได้ให้แก่กรรมการของ พุกกา เรียวเอสเตท (ซึ่งได้รับการจัดสรรในฐานะเป็นผู้บริหารของ พุกกา เรียวเอสเตท) และผู้บริหารของ พุกกา เรียวเอสเตทและ/หรือบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2557 ซึ่งเป็นวันที่ พุกกา เรียวเอสเตทได้แจ้งเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆ ในการใช้สิทธิแก่กรรมการและพนักงาน

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

PS-WF

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของ พุกกา เรียวเอสเตทเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2557 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ของ พุกกา เรียวเอสเตท (PS-WF) ให้แก่กรรมการ (ซึ่งได้รับการจัดสรรในฐานะเป็นผู้บริหารของ พุกกา เรียวเอสเตท) และผู้บริหารของ พุกกา เรียวเอสเตทและ/หรือบริษัทย่อยจำนวน 15 ล้านหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	รายละเอียด
ประเภทของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ	ชนิดไม่มีมูลค่า
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ	4 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ
เสนอให้กัับ	กรรมการ (ซึ่งได้รับการจัดสรรในฐานะเป็นผู้บริหารของ พุกกา เรียวเอสเตท) และผู้บริหารของ พุกกา เรียวเอสเตทและ/หรือบริษัทย่อย
จำนวนที่ออกและจัดสรรแล้ว	6,481,593 หน่วย (หน่วยที่มีการใช้สิทธิจริง)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น
ราคาในการใช้สิทธิ	16.28 บาทต่อหุ้น
ระยะเวลาและสัดส่วนการใช้สิทธิ	ปีละ 4 ครั้งในเดือนกุมภาพันธ์ พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายนของแต่ละปี (2558 เป็นปีแรก) โดยจะใช้สิทธิรวมกันในแต่ละปีได้ไม่เกิน 1 ใน 4 ของที่ได้รับจัดสรรเป็นระยะเวลา 4 ปี ในกรณีที่ไม่ได้ใช้สิทธิให้ครบจำนวนให้สามารถไปใช้สิทธิได้ในคราวถัดไป

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

#### การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ในโครงการ PS-WF ถูกคำนวณโดยแบบจำลอง Binomial option pricing ความผันผวนของหุ้นที่คาดหวังได้อิงกับความผันผวนของหุ้นในอดีตระหว่างวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2553 ถึงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2558

ข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการวัดมูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ในโครงการ PS-WF แสดงได้ดังนี้

มูลค่ายุติธรรมเฉลี่ย ณ วันที่ให้สิทธิ (บาท)	16.01
ราคาหุ้น ณ วันที่ให้สิทธิ (บาท)	32.75
ราคาใช้สิทธิ (บาท)	16.28
ความผันผวนของหุ้นที่คาดหวัง (ร้อยละ)	40.00
เงินปันผลที่คาดหวัง (ร้อยละ)	2.86
อัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยง (ร้อยละ)	2.00 - 2.45
อัตราการเลิกจ้างต่อปี (ร้อยละ)	10.0

สิทธิดังกล่าว ได้ให้แก่กรรมการของ พุกกา เรียวเอสเตท (ซึ่งได้รับการจัดสรรในฐานะเป็นผู้บริหารของ พุกกา เรียวเอสเตท) และผู้บริหารของ พุกกา เรียวเอสเตทและ/หรือบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2558 ซึ่งเป็นวันที่ พุกกา เรียวเอสเตทได้แจ้งเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆ ในการใช้สิทธิแก่กรรมการและพนักงาน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2 เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ มีผลบังคับใช้สำหรับการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์สำหรับการให้สิทธิในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2554 ส่งผลให้ พุกกา เรียวเอสเตทต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ในโครงการ PS-WD PS-WE และ PS-WF ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ของจำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิฯ มีดังนี้

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

	งบการเงินรวม			
	PS-WD	PS-WE	PS-WF	รวม
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	2.4	3.8	-	6.2
ออกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ระหว่างปี	-	-	6.5	6.5
ใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ระหว่างปี	(2.4)	(0.6)	(1.4)	(4.4)
ยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ จากพนักงานลาออก	-	(0.1)	(0.3)	(0.4)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558</b>	<b>-</b>	<b>3.1</b>	<b>4.8</b>	<b>7.9</b>
ณ 1 มกราคม 2559	-	3.1	4.8	7.9
ใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ระหว่างปี	-	-	(1.6)	(1.6)
ยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ จากพนักงานลาออก	-	(0.1)	(0.2)	(0.3)
ยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ จากการปรับโครงสร้าง กิจการ	-	(3.0)	(3.0)	(6.0)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ในมูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	PS-WD	PS-WE	PS-WF	รวม
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	12.5	5.1	-	17.6
เพิ่มขึ้น	(3.0)	3.0	61.5	61.5
ใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ระหว่างงวด	(9.5)	(1.3)	(22.9)	(33.7)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558</b>	<b>-</b>	<b>6.8</b>	<b>38.6</b>	<b>45.4</b>
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	-	6.8	38.6	45.4
เพิ่มขึ้น	-	0.1	1.6	1.7
ใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ระหว่างงวด	-	-	(25.7)	(25.7)
ยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ระหว่างงวด*	-	(6.9)	(14.5)	(21.4)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 1.7 ล้านบาท (2558: 61.5 ล้านบาท)

#### PS-WG

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของ พุกกา เรียลเอสเตทเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2558 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ของ พุกกา เรียลเอสเตท (PS-WG) ให้แก่กรรมการ (ซึ่งได้รับการจัดสรรในฐานะเป็นผู้บริหารของ พุกกา เรียลเอสเตท) และผู้บริหารของ พุกกา เรียลเอสเตทและ/หรือบริษัทย่อยจำนวน 15 ล้านหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	รายละเอียด
ประเภทของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ	ชนิดไม่มีมูลค่า
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ	4 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น
ราคาในการใช้สิทธิ	29.27 บาทต่อหุ้น
ระยะเวลาและสัดส่วนการใช้สิทธิ	ปีละ 4 ครั้ง ในเดือนกุมภาพันธ์ พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายนของแต่ละปี

ยังไม่มี การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯ (PS-WG)

- \* ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ของ พุกกา เรียลเอสเตทเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 มีมติอนุมัติยกเลิกการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิฯ (PS-WD, PS-WE, PS-WF และ PS-WG) ที่ออกให้แก่กรรมการและผู้บริหารของ พุกกา เรียลเอสเตท และ/หรือบริษัทย่อยโดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และในเวลาต่อมาในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2559 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ให้แก่กรรมการและผู้บริหารของ พุกกา เรียลเอสเตทดังกล่าว และ พุกกา เรียลเอสเตท และ/หรือบริษัทย่อย เพื่อทดแทนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ พุกกา เรียลเอสเตทซึ่งถูกยกเลิกตามแผนการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

## 20 สำรอง

สำรองประกอบด้วย

*การจัดสรรกำไร และ/หรือ กำไรสะสม*

สำรองตามกฎหมาย

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

*องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น*

ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน

ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้นของประกอบด้วยผลต่างการแปลงค่าทั้งหมดจากงบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศ

ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย

ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขายแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้นประกอบด้วยผลรวมการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อขายจนกระทั่งมีการตัดรายการหรือเกิดการด้อยค่า

ผลต่างจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลต่างจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้นประกอบด้วยผลรวมการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของโครงการผลประโยชน์จากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

#### 21 ส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมี 4 ส่วนงานที่รายงาน ดังรายละเอียดข้างล่าง ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัท หน่วยงานธุรกิจที่สำคัญนี้ผลิตสินค้าที่แตกต่างกัน และมีการบริหารจัดการแยกต่างหาก เนื่องจากใช้เทคโนโลยีและกลยุทธ์ทางการตลาดที่แตกต่างกัน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานสอบทานรายงานการจัดการภายในของแต่ละหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญอย่างน้อยทุกไตรมาส การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทโดยสรุปมีดังนี้

ส่วนงาน 1	สายงานทาวน์เฮ้าส์: บ้านพุกกา พุกกาวิลล์ เดอะคอนแนค และ SD 3
ส่วนงาน 2	สายงานอาคารชุดกลุ่ม 1: อาคารชุด 1 อาคารชุด 2 และอาคารชุด 4
ส่วนงาน 3	สายงานบ้านเดี่ยว: พุกกาทาวน์ ภัสสร และพุกกาวิลเลจ
ส่วนงาน 4	สายงานอาคารชุดกลุ่ม 2: อาคารชุด 3 อาคารชุด 5 อาคารชุด 6

ผลการดำเนินงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ใน การวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมเดียวกัน



บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

ข้อมูลตามส่วนงานที่รายงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ส่วนงาน 1		ส่วนงาน 2		ส่วนงาน 3		ส่วนงาน 4		รวมส่วนงานที่รายงาน		อื่นๆ		รวม	
	2559*	2558**	2559*	2558**	2559*	2558**	2559*	2558**	2559*	2558**	2559*	2558**	2559*	2558**
31 ธันวาคม	2559*	2558**	2559*	2558**	2559*	2558**	2559*	2558**	2559*	2558**	2559*	2558**	2559*	2558**
	(ล้านบาท)													
รายได้จากลูกค้าภายนอก	21,513	21,078	8,080	12,433	11,394	12,036	5,939	5,693	46,926	51,240	-	-	46,926	51,240
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,209	3,161	2,209	3,161
รายได้อื่น	30	23	78	101	20	12	70	44	198	180	2	2	200	182
รายได้รวม	<u>21,543</u>	<u>21,101</u>	<u>8,158</u>	<u>12,534</u>	<u>11,414</u>	<u>12,048</u>	<u>6,009</u>	<u>5,737</u>	<u>47,124</u>	<u>51,420</u>	<u>2,211</u>	<u>3,163</u>	<u>49,335</u>	<u>54,583</u>
กำไร (ขาดทุน) ตาม														
ส่วนงานก่อนหักภาษี	<u>3,924</u>	<u>3,712</u>	<u>1,429</u>	<u>2,636</u>	<u>1,818</u>	<u>2,064</u>	<u>900</u>	<u>1,051</u>	<u>8,071</u>	<u>9,463</u>	<u>(87)</u>	<u>259</u>	<u>7,984</u>	<u>9,722</u>
สินทรัพย์ตามส่วนงาน														
ที่รายงาน ณ วันที่														
31 ธันวาคม	<u>22,299</u>	<u>22,277</u>	<u>13,285</u>	<u>11,082</u>	<u>16,386</u>	<u>15,177</u>	<u>7,818</u>	<u>8,038</u>	<u>59,788</u>	<u>56,574</u>	<u>3,706</u>	<u>4,395</u>	<u>63,494</u>	<u>60,969</u>

\*- หลังปรับโครงสร้างกิจการ

\*\* - ก่อนปรับโครงสร้างกิจการ

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

การกระทบยอดรายได้ กำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์ของส่วนงานที่รายงาน

	2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)
<b>รายได้</b>		
รวมรายได้ตามส่วนงานที่รายงาน	47,124	51,420
รายได้อื่น	2,211	3,163
	<u>49,335</u>	<u>54,583</u>
ตัดรายการรายได้ระหว่างส่วนงาน	(2,209)	(3,161)
จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน	47	16
<b>รายได้รวม</b>	<u><b>47,173</b></u>	<u><b>51,438</b></u>
<b>กำไรหรือขาดทุน</b>		
กำไรตามส่วนงานที่รายงาน	8,071	9,463
กำไร (ขาดทุน) อื่นๆ	(87)	259
	<u>7,984</u>	<u>9,722</u>
ตัดรายการกำไรระหว่างส่วนงาน	(15)	(479)
จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน	(422)	225
<b>กำไรรวมก่อนภาษีเงินได้</b>	<u><b>7,547</b></u>	<u><b>9,468</b></u>
<b>สินทรัพย์</b>		
รวมสินทรัพย์ตามส่วนงานที่รายงาน	59,788	56,574
สินทรัพย์อื่น	3,706	4,395
	<u>63,494</u>	<u>60,969</u>
จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน	2,850	4,340
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<u><b>66,344</b></u>	<u><b>65,309</b></u>

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

**ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนงานภูมิศาสตร์**

ในการนำเสนอการจำแนกส่วนงานภูมิศาสตร์ รายได้ตามส่วนงานแยกตามเขตภูมิศาสตร์ได้กำหนดจากสถานที่ตั้งของลูกค้า สินทรัพย์ตามส่วนงานแยกตามสถานที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ของสินทรัพย์

	รายได้		สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	
	2559	2558	2559	2558
	(หลังการปรับ โครงสร้าง กิจการ)	(ก่อนการปรับ โครงสร้าง กิจการ)	(หลังการปรับ โครงสร้าง กิจการ)	(ก่อนการปรับ โครงสร้าง กิจการ)
	(ล้านบาท)			
ประเทศไทย	47,026	51,145	4,622	4,775
อินเดีย	147	293	15	24
มัลดีฟส์	-	-	1	1
รวม	<u>47,173</u>	<u>51,438</u>	<u>4,638</u>	<u>4,800</u>

**22 ค่าใช้จ่ายในการขาย**

	งบการเงินรวม	
	2559	2558
	(หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	(ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)
	(ล้านบาท)	
ค่าใช้จ่ายโฆษณา	1,257	1,138
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	1,757	1,924
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	857	626
ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์	112	79
รวม	<u>3,983</u>	<u>3,767</u>

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

23 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	งบการเงินรวม		งบการเงิน
	2559	2558	เฉพาะกิจการ
	(หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	(ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)	2559
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	2,322	2,377	-
ค่าที่ปรึกษา	396	185	27
ค่าเช่า	192	182	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	115	112	-
อื่นๆ	1,145	1,038	12
<b>รวม</b>	<b>4,170</b>	<b>3,894</b>	<b>39</b>

24 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

	งบการเงินรวม	
	2559	2558
	(หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	(ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)
เงินเดือนและค่าแรง	1,840	1,731
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	118	112
อื่นๆ - โบนัสและค่าสวัสดิการ	1,266	1,504
<b>รวม</b>	<b>3,224</b>	<b>3,347</b>

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

รายละเอียดของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17

โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงาน ในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 5 - 10 ของเงินเดือนทุกเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 5 - 10 ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

25 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

งบการเงินได้รวมการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายตามหน้าที่ ค่าใช้จ่ายตามลักษณะได้เปิดเผยตามข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับต่าง ๆ ดังนี้

		งบการเงินรวม	
	หมายเหตุ	2559	2558
		(หลังการปรับ	(ก่อนการปรับ
		โครงสร้างกิจการ)	โครงสร้างกิจการ)
		(ล้านบาท)	
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขาย			
และโครงการระหว่างการพัฒนา		(306)	1,379
วัตถุดิบและวัสดุสิ้นเปลืองที่ใช้ไป		20,143	18,113
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	24	3,224	3,347
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		454	426

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

26 ต้นทุนทางการเงิน

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	
		2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)
ต้นทุนทางการเงิน			
สถาบันการเงิน		789	1,039
รวม		789	1,039
หัก จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของ			
สินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข			
- ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ			
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	7	(502)	(711)
<b>สุทธิ</b>		<b>287</b>	<b>328</b>

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

27 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

	งบการเงินรวม	
	หมายเหตุ 2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท)
<b>ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน</b>		
สำหรับปีปัจจุบัน	1,448	1,765
ปรับปรุงภาษีปีก่อนๆ	(1)	(59)
	<b>1,447</b>	<b>1,706</b>
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>	13	
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	31	92
	<b>31</b>	<b>92</b>
<b>รวม</b>	<b>1,478</b>	<b>1,798</b>

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

	งบการเงินรวม			
	2559		2558	
	(หลังการปรับโครงสร้าง กิจการ)		(ก่อนการปรับโครงสร้าง กิจการ)	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)
กำไรสำหรับปี		6,069		7,670
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รวม		1,478		1,798
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		7,547		9,468
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	1,510	20	1,894
ผลกระทบจากความแตกต่างของอัตราภาษี				
สำหรับกิจการในต่างประเทศ		4		24
รายได้สุทธิที่ไม่ต้องเสียภาษี		(104)		(41)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		37		33
รายได้สุทธิที่ถูกตัดรายการ		38		10
ภาษีปีก่อนที่บันทึกสูงไป		(1)		(59)
รายจ่ายที่หักได้สองเท่า		(6)		(63)
รวม	19	1,478	19	1,798

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	งบการเงินรวม					
	2559			2558		
	(หลังการปรับโครงสร้างกิจการ)			(ก่อนการปรับโครงสร้างกิจการ)		
	ก่อนภาษี เงินได้	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้	ก่อนภาษี เงินได้	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้
ผลต่างจากการแปลงค่า หน่วยงานในต่างประเทศ	(25)	5	(20)	61	(12)	49



บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

*การลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล*

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร ฉบับที่ 42 พ.ศ. 2559 ลงวันที่ 3 มีนาคม 2559 ให้ปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเหลืออัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 เป็นต้นไป

## 28 สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

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

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

สิทธิพิเศษที่สำคัญได้แก่ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน สิทธิพิเศษนี้จะสิ้นสุดในระยะเวลาต่าง ๆ กัน

เนื่องจากเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

29 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปี โดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก แสดงการคำนวณดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะ
	2559	2558	กิจการ
	(หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	(ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ) (ล้านบาท / ล้านหุ้น)	2559
กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของ บริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	5,940.29	7,680.36	(39.11)
จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ วันที่ 1 มกราคม	2,231.07	2,226.68	-
ผลกระทบจากการใช้สิทธิ			
ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558	-	3.43	-
ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2558	-	0.01	-
ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558	-	0.04	-
ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558	-	0.02	-
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559	1.38	-	-
ผลกระทบจากการออกหุ้น			
ณ วันที่ 16 มีนาคม 2559	0.01	-	0.01
ผลกระทบจากการปรับโครงสร้างกิจการ			
ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2559	(46.83)	-	220.97
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	2,185.63	2,230.18	220.98
กำไรต่อ (ขาดทุน) หุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	2.72	3.44	(0.18)

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

**กำไรต่อหุ้นปรับลด**

กำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของ พุกกา เรียวเอสเตท และจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปี โดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก หลังจากที่ได้ปรับปรุงผลกระทบของหุ้นปรับลด ดังนี้

	งบการเงินรวม 2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้าง) (ล้านบาท / ล้านหุ้น)
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ปรับลด)	7,680.36
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	2,230.18
ผลกระทบจากการออกสิทธิที่จะเลือกซื้อหุ้น	0.22
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ปรับลด)	2,230.40
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	3.44

30 เงินปันผล

บริษัทย่อย

ในการประชุมคณะกรรมการพุกกา เรียวเอสเตท เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2559 คณะกรรมการพุกกา เรียวเอสเตท มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.60 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,339.6 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 9 กันยายน 2559

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของพุกกา เรียวเอสเตท เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 1.75 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,907.19 ล้านบาท ทั้งนี้พุกกา เรียวเอสเตทได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2558 ในอัตราหุ้นละ 0.50 บาท ทำให้คงเหลือเงินปันผลจ่าย ในอัตราหุ้นละ 1.25 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,790.9 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 18 พฤษภาคม 2559

ในการประชุมคณะกรรมการพุกกา เรียวเอสเตทเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2558 คณะกรรมการพุกกา เรียวเอสเตท มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.50 บาท เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,115 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 21 ตุลาคม 2558

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของพุกกา เรียวเอสเตทเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2558 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 1.00 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,230.7 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 15 พฤษภาคม 2558

## 31 เครื่องมือทางการเงิน

### นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กลุ่มบริษัทไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

### การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของบริษัทและบริษัทย่อยในการบริหารทางการเงินคือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ให้เกินข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ พร้อมทั้งต้องให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้โดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เข้าเงื่อนไข

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

### **ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย**

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเกิดจากเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14) กลุ่มบริษัทไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงิน เพื่อใช้ในการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมเป็นการเฉพาะเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเป็นไปตามอัตราตลาด

### **ความเสี่ยงจากเงินตราต่างประเทศ**

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศตามที่กล่าวในหมายเหตุที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารเชื่อว่ากลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศอยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงของรายการซื้อเครื่องจักรที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

### **ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง**

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และเพื่อทำให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

### **การกำหนดมูลค่ายุติธรรม**

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการและข้อสมมติฐานในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังต่อไปนี้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้และเจ้าหนี้มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม โดยประมาณ เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้น จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินลงทุนชั่วคราว ได้แก่ เงินลงทุนในกองทุนรวมที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงในมูลค่ายุติธรรม โดยอ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่รายงาน จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวจัดอยู่ในข้อมูลลำดับ 2

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณเนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยในอัตรตลาด

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินระยะยาวรวมถึงมูลค่าตามบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	มูลค่าตามบัญชี	งบการเงินรวม			
		มูลค่ายุติธรรม			รวม
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	
					(ล้านบาท)
<b>31 ธันวาคม 2559</b>					
(หลังการปรับโครงสร้างกิจการ)					
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	245	-	245	-	245
หุ้นกู้	18,000	-	18,224	-	1,8224
<b>31 ธันวาคม 2558</b>					
(ก่อนการปรับโครงสร้างกิจการ)					
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	490	-	490	-	490
หุ้นกู้	20,000	-	20,441	-	20,441

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินระยะยาวดังกล่าว คำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตของเงินต้นและดอกเบี้ย ซึ่งคิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดพิจารณาจากหนี้สินที่มีความคล้ายคลึงกัน ณ วันที่ในรายงาน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งรายงาน โดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน และมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

ผู้บริหารและกลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา ผู้บริหารและกลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สาม ที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่า รวมถึงการจัดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นต่างๆ ของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัท

### 32 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม	
	2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)
	(ล้านบาท)	
<b>ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน</b>		
ภายในหนึ่งปี	7	33
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	-	-
<b>รวม</b>	<b>7</b>	<b>33</b>
<b>ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าอื่นๆ</b>		
ภายในหนึ่งปี	52	88
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	17	18
<b>รวม</b>	<b>69</b>	<b>106</b>

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

	งบการเงินรวม	
	2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)
	(ล้านบาท)	
<b>สัญญาอื่นๆ</b>		
สัญญาเกี่ยวกับการซื้อที่ดิน	5,382	4,858
สัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ	1,062	2,136
สัญญาว่าจ้างงานบริการและค่าที่ปรึกษา	116	231
สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	-	1
สัญญาซื้อเครื่องจักร	8	1
<b>รวม</b>	<b>6,568</b>	<b>7,227</b>

อื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

- (ก) กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันต่อธนาคารจากการที่ธนาคารในประเทศหลายแห่งออกหนังสือค้ำประกันให้แก่กลุ่มบริษัทเป็นจำนวนเงิน 7,090 ล้านบาท (2558: 5,918 ล้านบาท)
- (ข) บริษัทย่อยมีภาระผูกพันต่อธนาคารเกี่ยวกับการค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวนรวม 115 ล้านบาท (2558: 115 ล้านบาท) วงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารจำนวน 9,003 ล้านบาท (2558: 9,143 ล้านบาท) วงเงินตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 9,700 ล้านบาท (2558: 8,275 ล้านบาท) และวงเงินสินเชื่ออื่นจำนวน 570 ล้านบาท (2558: 520 ล้านบาท) ของบริษัทย่อย

33 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องในคดีต่างๆ จากการผิดสัญญา การเรียกร้องค่าเสียหายและอื่นๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวน 216 ล้านบาท (2558: 363 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการไต่สวนของศาล อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้บันทึกประมาณการเสียหายจากคดีความดังกล่าวตามความเห็นของฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มบริษัทรวมจำนวน 119 ล้านบาท (2558: 144 ล้านบาท) ไว้ในบัญชี



## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

#### 34 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติเห็นชอบในเรื่องต่างๆ ดังนี้

- (ก) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 46,834,420 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 2,273,217,600 บาท เป็น 2,226,383,180 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ออกไว้เพื่อรองรับการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) จำนวน 46,834,420 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
- (ข) อนุมัติการลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาลและศูนย์บริการสุขภาพ ซึ่งคือ บริษัท โรงพยาบาลวิมุตติ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท โรงพยาบาลวิมุตติ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
- (ค) อนุมัติโครงการร่วมลงทุนระหว่างนายจ้างและลูกจ้างของบริษัท และบริษัทย่อย ครั้งที่ 1 ปี 2560-2565

ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 27 เมษายน 2560 หากมีมติอนุมัติ บริษัทจะดำเนินการตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้องในลำดับถัดไป

#### 35 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่หลายฉบับได้มีการประกาศและยังไม่มีผลบังคับใช้และไม่ได้นำมาใช้ในการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้อาจเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 กลุ่มบริษัทไม่มีแผนที่จะนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้มาใช้ก่อนวันที่ถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559)	การนำเสนอของงบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2559)	สินค้าคงเหลือ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2559)	งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559)	สัญญาก่อสร้าง

## บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2559)	ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2559)	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2559)	สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559)	รายได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2559)	ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2559)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยน เงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2559)	ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2559)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559)	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559)	เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2559)	กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2559)	งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2559)	การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2559)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่ อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2559)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2559)	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 105 (ปรับปรุง 2559)	การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 (ปรับปรุง 2559)	การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107 (ปรับปรุง 2559)	การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือ ทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2559)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2559)	การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559)	ส่วนงานดำเนินงาน

บริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม) และสำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

กลุ่มบริษัทได้ประเมินเบื้องต้นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ