

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13.1.1 รายงานการตรวจสอบบัญชี

ประจำงวด	ผู้สอบบัญชี	สรุปรายงานการตรวจสอบ
ปี 2556	นายสมคิด เดียตระกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2785 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด	<p>ผู้สอบบัญชี ได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงินของไทย</p> <p>บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ (งวดบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2556) มาใช้ โดยบริษัทฯ ได้ปรับย้อนหลังงบการเงินของปี 2555 และ 2554 เพื่อสะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้ จึงทำให้งบแสดงฐานะการเงินของปี 2555 และ 2554 ที่แสดงเปรียบเทียบในงบการเงินของผู้สอบบัญชีมีการปรับปรุงใหม่ เสมือนหนึ่งว่าบริษัทมีการรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาโดยตลอดในปีก่อน</p>
ปี 2557	นายสมคิด เดียตระกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2785 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด	<p>ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป</p> <p>อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัทได้จัดประเภทรายการของต้นทุนขายบางรายการเป็นค่าใช้จ่ายในการขายโดยไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกำไรต่อหุ้น ซึ่งผู้สอบบัญชีเห็นชอบด้วยโดยไม่มี การขยายขอบเขตการตรวจสอบจนถึงปัจจุบัน</p>
ปี 2558	นายจิโรจ สิริโรโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5113 บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด	<p>ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป</p> <p>เรื่องอื่น งบแสดงฐานะการเงิน ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2557 และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบ โดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2558</p>

13.1.2 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัท

บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
งบแสดงฐานะการเงิน
สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 – 2558

(หน่วย : ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2556 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2557 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2558 (ตรวจสอบ)	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11.47	0.74	13.32	0.60	22.50	0.51
เงินลงทุนชั่วคราว – สุทธิ	-	-	138.51	6.28	0.92	.02
ลูกหนี้เงินมัดจำรอเรียกคืน	-	-	-	-	149.00	3.39
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	1,450.40	93.78	1,870.28	84.86	4,083.46	92.98
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	50.70	3.28	98.37	4.46	94.28	2.15
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุ	3.53	0.23	3.13	0.14	0.90	0.02
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	0.00	42.00	1.91	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6.01	0.39	7.11	0.32	9.18	0.21
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,522.10	98.42	2,172.72	98.58	4,360.24	99.28
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ที่ดินรอการพัฒนา	-	0.00	5.00	0.23	5.09	0.12
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	4.30	0.19	4.41	0.10
อุปกรณ์ – สุทธิ	11.11	0.72	12.92	0.59	9.47	0.22
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ	1.01	0.07	0.53	0.02	2.10	0.05
สินทรัพย์ภายใต้สัญญาได้รอดัดบัญชี	11.93	0.77	8.30	0.38	9.86	0.22
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.40	0.03	0.26	0.01	0.36	0.01
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	24.46	1.58	31.31	1.42	31.29	0.72
รวมสินทรัพย์	1,546.56	100.00	2,204.03	100.00	4,391.53	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร			-	-	9.96	0.23
เจ้าหนี้ตัวเงิน	-	-	-	-	1,129.76	25.73
เจ้าหนี้การค้า	119.52	7.73	21.52	0.98	101.71	2.32
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	64.00	4.14	-	-	-	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	588.05	38.02	472.78	21.46	511.41	11.65
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า						
-บุคคลทั่วไป	81.58	5.28	53.91	2.45	62.29	1.42
- บุคคลที่เกี่ยวข้อง	3.59	0.23	2.99	0.14	0.97	0.02
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	34.25	2.21	38.79	1.76	26.67	0.61
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	26.71	1.73	16.18	0.73	4.12	0.09

	31 ธันวาคม 2556 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2557 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2558 (ตรวจสอบ)	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	14.46	0.94	51.77	2.35	43.36	0.99
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.39	0.15	0.33	0.01	3.78	0.09
รวมหนี้สินหมุนเวียน	934.54	60.43	658.27	29.87	1,849.02	43.14
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หุ้นกู้	-	-	-	-	940.00	21.40
หนี้สินตามภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2.53	0.16	3.23	0.15	3.93	0.09
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2.53	0.16	3.23	0.15	943.93	21.49
รวมหนี้สิน	937.08	60.59	661.50	30.01	2,837.95	64.63
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	714.00	46.17	714.00	32.40	985.40	22.44
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	500.00	32.33	714.00	32.40	785.40	17.88
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2.30	0.15	476.30	21.61	476.30	10.84
กำไรสะสม						
จัดสรรเพื่อสำรองตามกฎหมาย	24.80	1.60	37.00	1.68	39.08	0.89
ยังไม่ได้จัดสรร	82.38	5.33	315.23	14.30	252.80	5.76
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	609.48	39.41	1,542.53	69.99	1,553.58	35.37
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,546.56	100.00	2,204.03	100.00	4,391.53	100.00

บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 – 2558

(หน่วย : ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557		31 ธันวาคม 2558	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	1,200.52	99.55	1,228.66	99.14	507.48	98.75
ต้นทุนจากการขายของสังหาริมทรัพย์	(764.71)	(63.41)	(761.98)	(61.48)	(337.48)	(65.67)
กำไรขั้นต้น	435.81	36.30	466.68	37.65	170.00	33.08
ดอกเบี้ยรับ	0.03	0.00	0.12	0.00	0.10	0.02
รายได้อื่น	5.38	0.45	10.60	0.86	6.34	1.23
รวมรายได้	1,205.92	100.00	1,239.38	100.00	513.92	100.00
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	441.22	36.59	477.40	38.52	176.44	34.33
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(102.84)	(8.53)	(102.71)	(8.29)	(72.70)	(14.15)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(46.84)	(3.88)	(64.32)	(5.19)	(51.34)	(9.99)
รวมค่าใช้จ่าย	(149.68)	(12.41)	(167.03)	(13.48)	124.04	24.13
กำไร ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	291.54	24.18	310.37	25.04	52.40	10.20
ต้นทุนทางการเงิน	(25.49)	(2.11)	(8.26)	(0.67)	(4.38)	(0.85)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	266.06	22.06	302.11	24.38	48.01	9.34
ภาษีเงินได้	(54.72)	(4.54)	(57.05)	(4.60)	(8.41)	(1.64)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	211.33	17.52	245.06	19.77	39.60	7.71
กำไรจากการประมาณการตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย	0.1	0.01	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	211.43	17.53	245.06	19.77	39.60	7.71

บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 – 2558

(หน่วย : ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558
	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนภาษีเงินได้	266.06	302.11	48.01
รายการปรับปรุงกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคา	3.03	7.43	5.55
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	-	1.00	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อออกจากงาน	0.55	0.56	0.70
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนชั่วคราว	-	(0.10)	-
กำไรที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	-	(2.34)	(1.55)
ดอกเบี้ยรับ	(0.03)	(0.12)	(0.10)
ดอกเบี้ยจ่าย	25.49	8.26	4.38
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	295.08	316.80	56.99
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	20.92	(360.25)	(1,016.48)
ลูกหนี้เงินมัดจำรอเรียกคืน	-	-	(149.00)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(56.56)	(47.67)	4.09
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุ	2.73	0.40	2.23
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	(42.00)	42.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(0.35)	(1.10)	(2.07)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.03)	0.14	(0.10)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้า	(14.30)	(98.00)	80.19
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(42.51)	(28.27)	6.36
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	-	(64.00)	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(0.85)	4.54	(12.11)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	(12.92)	37.31	(8.42)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(1.76)	(2.06)	3.45
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	189.45	(284.16)	(992.87)
จ่ายภาษีเงินได้	(34.81)	(63.95)	(22.03)
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	154.64	348.11	1,014.90

บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 – 2558

(หน่วย : ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558
	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินลงทุนระยะสั้นที่คิดการค่าประกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	
ซื้ออุปกรณ์	(12.15)	(9.79)	(1.21)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	(2.47)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	-	-	-
ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(4.29)	(0.12)
ขายเงินลงทุนชั่วคราว	-	342.91	1,168.15
ซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	-	(478.99)	(1,029.00)
จ่ายซื้อที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	0.03	0.03	0.10
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้เพิ่มขึ้น	-	(5.00)	(0.09)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมลงทุน	(12.12)	(155.13)	135.36
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(78.66)	(67.63)	(101.32)
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	9.96
เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องลดลง (เพิ่มขึ้น)	(26.92)	-	-
เงินสดรับจากตัวแลกเปลี่ยน	-	-	30.00
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	-	-	940.00
รับเงินกู้ยืมระยะยาว	812.66	685.00	410.87
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	(876.30)	(800.28)	(372.24)
รับเงินสดการเพิ่มทุน	207.82	688.00	-
จ่ายชำระเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง	-	-	-
จ่ายเงินปันผล	(186.29)	-	(28.56)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(147.69)	505.09	888.71
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(1.64)	1.85	9.18
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	13.11	11.47	13.32
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	11.47	13.32	22.50

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2556 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2557 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2558 (ตรวจสอบ)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
<p>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</p> <p>รายการที่ไม่ใช่เงินสด :</p> <p>-เพิ่มทุนโดยการหักกลับกับเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง</p>	-	-	<p>-ในปีบริษัทมีการทำบันทึกขกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแห่งหนึ่ง ซึ่งมีการจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินไปแล้ว 19 ล้านบาท โดยได้รับคืนมาแล้ว 15 ล้านบาท คงเหลืออีก 4 ล้านบาท จึงจัดประเภทเงินมัดจำดังกล่าวเป็นลูกหนี้เงินมัดจำรอเรียกคืน</p> <p>-ในปี 2558 บริษัทมีการซื้อที่ดินโดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 1,099.76 ล้านบาท</p> <p>-ในปีบริษัทมีการขกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายโครงการอาคารชุดแห่งหนึ่ง ซึ่งมีการจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินไปแล้ว 145 ล้านบาทปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอคืนเงินมัดจำดังกล่าว จึงจัดประเภทเงินมัดจำดังกล่าวเป็นลูกหนี้เงินมัดจำรอเรียกคืน</p>

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
		31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.88	3.64	2.30
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.01	0.25	0.15
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.09	(0.59)	(1.52)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	N/A	N/A	N/A
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	N/A	N/A	N/A
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	1.13	0.46	1.10
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	318	784	332
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	5.63	10.81	5.48
ระยะเวลารับหนี้	วัน	64	33	66
Cash cycle	วัน	274	213	265
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	36.30	37.98	33.50
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	23.83	24.39	10.19
อัตรากำไรอื่น	%	0.45	0.86	1.27
อัตราเงินสดต่อการทำกำไร	%	27.80	(138.73)	(1,895.00)
อัตรากำไรสุทธิ	%	17.52	19.77	7.71
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	42.87	22.77	2.55
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	14.15	16.52	0.04
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	726.40	1,974	267.68
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.81	0.66	0.16
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.54	0.43	0.61
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	2.45	(4.70)	11.96
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.07	(0.42)	(0.04)
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล	%	88.15	40.79	2.52
ข้อมูลต่อหุ้น ^{1/}				
มูลค่าหุ้นตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.22	2.16	1.98
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.42	0.34	0.05
ข้อมูลที่คำนวณโดยวิธี Fully Diluted				
มูลค่าหุ้นตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.15	-	-
กำไรสุทธิต่อหุ้น ^{2/}	บาท	0.30	-	-

หมายเหตุ : 1/ ปรับมูลค่าที่ตราไว้ให้เท่ากับ 1.00 บาทต่อหุ้น เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบ

2/ กำไรต่อหุ้น-Fully Dilute คำนวณจากกำไรสุทธิของปี 2556 หักด้วยจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดหลังเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชน (IPO) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้จำนวนหุ้นสามัญหลัง IPO เท่ากับ 714 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาท/หุ้น

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่มีศักยภาพและทำเลใกล้แหล่งชุมชนเป็นหลัก โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าและพื้นที่ย่านชุมชน รายได้หลักทั้งหมดของบริษัทเป็นรายได้จากการขาย บ้านพร้อมที่ดิน อาคารชุดที่พักอาศัย ทั้งแนวราบและในแนวสูง (คอนโดมิเนียม) ที่ผ่านมาบริษัทมีโครงการที่พัฒนาเสร็จเรียบร้อยแล้ว 7 โครงการ ประกอบด้วย 1) โครงการริชี่วิลล์ บางบัวทอง 2) โครงการริชี่ทาวเวอร์ เพชรเกษม-สาทร 3) โครงการเลอริช พระราม 3 4) โครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร 5) โครงการเลอริช@อารีย์สแคว 6) โครงการริชี่พาร์ค@บางซื่อสแคว และ 7) โครงการริชี่พาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่นแนล ปัจจุบัน นอกจากนี้ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีกจำนวน 4 โครงการ คือ 1) โครงการ เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105 2) โครงการริชี่พาร์ค@เจ้าพระยา 3) โครงการริชี่วิลล์ ราชพฤกษ์ และ 4) โครงการเดอะริชสาทร-ตากสิน

ตั้งแต่ปี 2554 เป็นต้นมา บริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากที่ได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้วและจะบันทึกต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ต้นทุนการก่อสร้างรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องนั้น บริษัทจะบันทึกในสินทรัพย์ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จนเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว บริษัทจึงจะรับรู้รายได้ตามที่กล่าวข้างต้น

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของบริษัท - รายได้

รายได้ของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้หลัก สัดส่วนรายได้ประเภทต่าง ๆ สามารถจำแนกได้ดังนี้

ตารางที่ 14.1 โครงสร้างรายได้

	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2556 (ตรวจสอบ)		2557 (ตรวจสอบ)		2558 (ตรวจสอบ)	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,200.52	99.55	1,228.66	99.14	507.48	98.75
รายได้อื่น	5.41	0.45	10.72	0.86	6.43	1.25
รวมรายได้	1,205.92	100.00	1,239.38	100.00	513.91	100.00

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในงวดปี 2556 – 2558 เท่ากับ 1,200.52 ล้านบาท 1,228.66 ล้านบาท และ 507.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.55 ร้อยละ 99.14 และร้อยละ 98.75 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2556 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 1,200.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 792.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขยายตัว เพิ่มขึ้นร้อยละ 194.08 ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้จากโครงการเดิม คือ โครงการเลอริช พระราม 3 มูลค่า 15.59 ล้านบาท จำนวน 6 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 1.42 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ โครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร มูลค่า 47.65 ล้านบาท จำนวน 20 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 25.97 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ โครงการเลอริช@อารีย์สแคว มูลค่า 54.03 ล้านบาท จำนวน 16 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 21.92 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ โครงการริชี่พาร์ค@บางซื่อสแควมูลค่า 1,058.25 ล้านบาท จำนวน 598 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 74.47 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ ซึ่งโครงการริชี่พาร์ค@บางซื่อสแควเป็นโครงการที่รับรู้รายได้เข้ามาในปีนี้เป็นจำนวนมากถึงร้อยละ 87.75 ของรายได้รวม นอกจากนี้บริษัทมีโครงการเปิดใหม่ในปีนี้เป็นโครงการเดอะริช บีชโฮม สุขุมวิท 105 ซึ่งเป็นโครงการทาวน์โฮมส์ บนถนนสุขุมวิท

ที่รับรู้รายได้แล้ว มูลค่า 25.00 ล้านบาท จำนวน 5 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 3.57 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดของโครงการ บริษัทมีโครงการใหม่ที่เปิดตัวโครงการในปี 2556 คือ โครงการริชชีพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่นแนล, โครงการคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าบริเวณถนนประชาราษฎร์สาย 2 โครงการเดอะริช บิซโฮม สุขุมวิท 105 และโครงการริชชีพาร์ค@เจ้าพระยา ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า บริเวณถนนรัตนธิเบศร์

ปี 2557 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,228.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 28.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.34 ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้จากโครงการเดิมคือ โครงการเดอะริชชีพระราม 3 มูลค่า 25.30 ล้านบาท จำนวน 9 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 2.13 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดของโครงการ โครงการเดอะริชชี รัชดา-สุทธิสาร มูลค่า 27.49 ล้านบาท จำนวน 9 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 11.69 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดของโครงการ โครงการเดอะริชชี@อารีย์สเตชั่น มูลค่า 16.14 ล้านบาท จำนวน 5 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 6.85 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดของโครงการ โครงการเดอะริชชี บิซโฮม สุขุมวิท 105 มูลค่า 112.72 ล้านบาท จำนวน 23 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 16.43 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดของโครงการ โครงการริชชีพาร์ค@บางซื่อสเตชั่น มูลค่า 88.39 ล้านบาท จำนวน 46 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 5.73 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดของโครงการ โครงการริชชีพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่นแนล มูลค่า 958.62 ล้านบาท จำนวน 408 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 55.51 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดของโครงการซึ่งโครงการริชชีพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่นแนล เป็นโครงการที่รับรู้รายได้เข้ามาในปีนี้เป็นจำนวนมากถึงร้อยละ 77.35 ของรายได้รวม บริษัทมีโครงการใหม่ที่เปิดตัวโครงการในปี 2557 คือ โครงการ เดอะริชชีสาทร-ตากสิน เป็นโครงการคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า บริเวณถนนสาทร-ตากสิน โครงการเดอะริชชีวิลด์ ซึ่งเป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮมส์ บนถนนราชพฤกษ์

ปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 507.48 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 เท่ากับ 721.18 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 58.70 ซึ่งเป็นผลมาจากโครงการริชชีพาร์ค@เจ้าพระยา อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 95.24 ของความคืบหน้างานก่อสร้าง จึงทำให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์เพื่อรับรู้รายได้จากโครงการริชชีพาร์ค@เจ้าพระยาไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

ตาราง 14.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

	งบการเงิน (ตรวจสอบ)					
	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
อาคารชุดพักอาศัย						
- เดอะริชชี พระราม 3	15.59	1.29	25.30	2.04	11.86	2.31
- เดอะริชชี รัชดา-สุทธิสาร	47.65	3.95	27.49	2.22	-	-
- เดอะริชชี@อารีย์สเตชั่น	54.03	4.48	16.14	1.30	-	-
- ริชชีพาร์ค@บางซื่อสเตชั่น	1,058.25	87.75	88.39	7.13	49.27	9.59
- ริชชีพาร์ค @ เตาปูนอินเตอร์เนชั่นแนล	-	-	958.62	77.35	305.58	59.46
- ริชชีพาร์ค @ เจ้าพระยา	-	-	-	-	75.14	14.62
ทาวน์โฮมส์						
- เดอะริชชีวิลด์ ราชพฤกษ์	-	-	-	-	7.29	1.42
- เดอะริชชี บิซ โฮม สุขุมวิท 105	25.00	2.07	112.72	9.09	58.34	11.35
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,200.52	99.55	1,228.66	99.14	507.48	98.75
รายได้อื่นๆ ^{1/}	5.46	0.45	10.72	0.85	6.43	1.25
รายได้รวม	1,205.92	100.00	1,239.38	100.00	513.92	100.00

หมายเหตุ : ^{1/} รายได้อื่นๆ ได้แก่ รายได้จากการผลิตสัญญา, การเปลี่ยนสัญญาโอนสิทธิ รายได้ค่าเช่า และอื่นๆ

รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำ - ไฟ รายได้จากการผิดสัญญา การเปลี่ยนสัญญาโอนสิทธิ์ รายได้ค่าเช่า และอื่น ๆ โดยรายได้จากการผิดสัญญาคือ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินค้ำประกันที่ลูกค้าชำระมาแล้วและรับรู้เป็นรายได้เนื่องจากการผิดสัญญาในภายหลังหรือลูกค้าไม่ปฏิบัติตามสัญญาจนเป็นเหตุให้ยกเลิกสัญญา หรือเมื่อลูกค้าไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่มีการโต้แย้งใด ๆ จากลูกค้า ในปี 2556 – 2558 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 5.46 ล้านบาท 10.72 ล้านบาท และ 6.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.45 ร้อยละ 0.85 และร้อยละ 1.25 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2558 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 6.43 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 เท่ากับ 4.29 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 40.02 เป็นผลมาจากรายได้จากการผิดสัญญาลดลง เนื่องจากผู้ซื้อสามารถโอนรับห้องได้ตามกำหนด

ตาราง 14.3 รายได้อื่น

ลำดับ	รายการ	2556		2557		2558	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1	รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำ - ไฟ	0.81	14.97	0.65	6.07	0.24	3.73
2	รายได้ค่าเปลี่ยนสัญญา	1.13	20.89	0.77	7.19	0.06	0.93
3	รายได้จากการผิดสัญญา	2.72	50.28	4.74	44.26	2.71	42.08
4	ส่วนต่างผลตอบแทนห้องชุด (ห้องเช่า)	(0.31)	(5.73)	(0.21)	(1.96)	(0.03)	(0.46)
5	ดอกเบี้ยรับ	0.03	0.55	0.12	1.12	0.10	1.55
6	อื่น ๆ	1.01	18.67	4.65	43.32	3.365	52.17
รวมทั้งหมด		5.41	100.00	10.72	100.00	6.43	100.00

รายได้รวม

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2556 - 2558 เท่ากับ 1,205.92 ล้านบาท 1,239.38 ล้านบาท และ 513.91 ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2556 บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 795.66 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 193.94 เป็นผลจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่มีโครงการพร้อมโอนเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะโครงการริชี่พาร์ค@ บางซ่อนสแตน ที่มีมูลค่าโครงการ 1,375 ล้านบาท และมีการรับรู้รายได้ในปีนี้เป็นจำนวนมากถึงร้อยละ 87.75 ของรายได้รวม จึงทำให้รายได้รวมในปีเพิ่มขึ้นสูงจากปีที่ผ่านมาค่อนข้างมาก

ปี 2557 บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจาก 2556 เท่ากับ 33.46 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.77 ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้เพิ่มจากโครงการริชี่พาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่นแนลเข้ามาถึงร้อยละ 77.35 ของรายได้รวมจึงทำให้รายได้รวมในปีเพิ่มขึ้นสูงจากปีที่ผ่านมาและเกิดจากกำไรที่เกิดขึ้นจากหลักทรัพย์ที่นำไปลงทุน

ปี 2558 บริษัทมีรายได้รวมลดลงจากปี 2557 เท่ากับ 725.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 58.53 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้มาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 721.18 ล้านบาทหรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 58.70 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์คือ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการที่รับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนขาย เงินเดือนและสวัสดิการฝ่ายก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค และอื่นๆ

ในปี 2556 – 2558 บริษัทมีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 764.71 ล้านบาท 761.98 ล้านบาท และ 337.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 63.70 ร้อยละ 62.01 และร้อยละ

66.50 ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนต้นทุนขายที่ปรับเปลี่ยนขึ้นส่วนใหญ่เป็นผลจากการปรับขึ้นค่าแรงการก่อสร้างซึ่งปรับขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจและในปี 2557 บริษัทมีการรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์โครงการเดอะริช บีชโฮม ซึ่งมีราคาขายสูงแต่ ต้นทุนขายต่อหน่วยต่ำกว่าทาวน์โฮมจึงมีผลให้ต้นทุนต้นทุนรวมต่ำ

ปี 2556 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 516.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 207.74 ซึ่งเป็นผลจากต้นทุนผันแปรที่ปรับเปลี่ยนขึ้นจากการก่อสร้างเช่น ค่าแรง เป็นต้น

ปี 2557 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 2.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 0.35 ซึ่งเป็นผลจากการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ มีการควบคุมงบประมาณการก่อสร้างให้เป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้

ปี 2558 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2557 เท่ากับ 427.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.41 ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง จึงทำให้ต้นทุนลดลงตามลำดับ

ตาราง 14.4 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย	760.07	99.39	757.08	99.36	330.03	97.80
เงินเดือนและสวัสดิการ ฝ่ายก่อสร้าง	3.69	0.48	3.00	0.39	5.54	1.64
ค่าสาธารณูปโภค	0.14	0.02	0.35	0.05	0.45	0.13
อื่นๆ	0.81	0.11	1.55	0.20	1.45	0.43
รวมต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	764.71	100.00	761.98	100.00	337.47	100.00
อัตราส่วนร้อยละต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขาย		63.70		62.01		66.50

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัท ประกอบด้วย เงินเดือนพนักงานขาย ค่านายหน้า ค่าบริหารโครงการ ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขายอื่น ซึ่งค่านายหน้า คือค่าคอมมิชชั่นที่บริษัทจ่ายให้แก่พนักงานขายและพนักงานอื่นในบริษัทตามยอดขายของบริษัท โดยค่านายหน้าจะจ่ายเป็นรายไตรมาส ค่าบริหารโครงการคือ ค่าจ้างขายโครงการต่างๆ ของบริษัทที่จ่ายให้แก่บริษัทที่รับจ้างขายโครงการ และค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ประกอบด้วย ค่าโฆษณา และค่ากิจกรรมในการจัดแสดงสินค้า สำหรับค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง คือ ค่าใช้จ่ายที่บริษัทต้องจ่ายชำระค่าพื้นที่ส่วนกลางสำหรับห้องส่วนที่ยังขายไม่หมดให้กับนิติบุคคลของอาคารชุดดังกล่าว ส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขายอื่น ได้แก่ ค่าภาษีป้าย และค่าใช้จ่ายสำนักงาน วัสดุสิ้นเปลือง เป็นต้น

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดปี 2556-2558 มีจำนวน 102.84 ล้านบาท 102.71 ล้านบาท และ 72.70 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 8.57 ร้อยละ 8.36 และร้อยละ 14.33 ตามลำดับ

ปี 2556 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย เท่ากับ 102.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 45.39 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 79.02 เนื่องจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค่าที่เพิ่มขึ้นสูงขึ้นมากจากปีที่ผ่านมา รวมถึงค่าโฆษณาและค่าจัดแสดงสินค้าที่เพิ่มสูงขึ้นด้วย อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าที่ผ่านมาค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทจะเพิ่มขึ้นทุกปี แต่สัดส่วนของรายได้จากการขายต่อค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นสูงกว่า ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น

ปี 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย เท่ากับ 102.71 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 0.13 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 0.13 เนื่องจากการควบคุมงบประมาณค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้สำหรับปีส่งผลให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายลดลง เมื่อเทียบกับปีก่อน

ปี 2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจากปี 2557 จำนวน 30.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 29.22 สืบเนื่องมาจากค่าโฆษณาและค่าภาษีและค่าธรรมเนียมอินเทอร์เน็ตลดลงจากปีก่อน

ตาราง 14.5 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงานขาย	5.67	5.51	6.96	6.78	6.97	9.59
ค่าสาธารณูปโภคการขาย	1.03	1.00	1.03	1.00	1.08	1.49
ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมการค้า (ขาย)	11.35	11.04	9.62	9.36	0.31	0.43
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	38.40	37.34	39.11	38.08	16.26	22.37
ค่าคอมมิชชั่น	6.47	6.29	3.47	3.38	3.97	5.46
ค่าส่งเสริมการขายและ Sale Promotion	6.42	6.24	2.27	2.21	2.66	3.66
ค่าบริหารการขาย	1.30	1.26	3.40	3.31	3.82	5.25
ค่าโฆษณาและค่าจัดงานแสดง	21.98	21.38	22.20	21.61	19.45	26.75
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและสำนักงาน	5.73	5.58	5.70	5.55	5.47	7.52
ค่าใช้จ่ายอื่น	4.49	4.36	8.95	8.71	12.71	17.48
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	102.84	100.00	102.71	100.00	72.70	100.00
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขาย		8.57		8.36		14.33

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัท ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงานอื่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการต่างๆ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ

ตาราง 14.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือน สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงาน	38.07	81.29	43.33	67.37	33.80	65.84
ค่าสาธารณูปโภค	0.43	0.92	0.87	1.36	0.85	1.65
ค่าบริการ เช่น ค่าสอบบัญชี	2.19	4.68	7.47	11.62	4.39	8.55
ค่าเบี้ยประชุม	0.58	1.24	0.87	1.35	1.18	2.30
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	5.56	11.88	11.77	18.30	11.12	21.66
รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	46.84	100.00	64.32	100.00	51.34	100.00
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขาย		3.90		5.23		10.12

ในปี 2556-2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 46.84 ล้านบาท 64.32 ล้านบาท และ 51.34 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายต่อสุทธิร้อยละ 3.90 ร้อยละ 5.23 และร้อยละ 10.12 ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 20.27 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 76.32 เนื่องจากบริษัทมีการรับผู้บริหารและพนักงานเพิ่มขึ้น และมีการจ่ายโบนัสและผลตอบแทนเพิ่มขึ้น ในปี 2556 สัดส่วนรายได้ของบริษัทเพิ่มมากขึ้นแต่ค่าใช้จ่ายในการบริหารไม่ได้เพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนเดียวกันโดยในปี 2556 สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายลดลงเป็นร้อยละ 3.90 เนื่องจากรายได้ของบริษัทส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการขายห้อยชุด รับรู้รายได้จากการโอนห้อยชุดของโครงการในแต่ละปี ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารซึ่งรวมค่าใช้จ่ายพนักงานนั้นเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นทุกปีตามการปรับขึ้นเงินเดือนของพนักงาน ดังนั้นค่าใช้จ่ายพนักงานจึงไม่ได้เพิ่มขึ้นหรือผันแปรตามสัดส่วนเดียวกับรายได้ของบริษัท

ในปี 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 17.49 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.35 เนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการนำบริษัทเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการบริหารซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายพนักงานที่ปรับขึ้นเงินเดือนของพนักงาน และบริษัทมีการขยายงานโดยรับผู้บริหารและพนักงานเพิ่มขึ้น

ในปี 2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารลดลงจากปี 2557 เท่ากับ 30.01 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 29.22 เนื่องจากโบนัสและผลตอบแทนพนักงานลดลงตามสัดส่วนและค่าที่ปรึกษาทางการเงินลดลงจากปีก่อน

กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น ในปี 2556–2558 เท่ากับ 435.81 ล้านบาท 466.68 ล้านบาท และ 170.01 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 36.30, 37.65 และ 33.08 ตามลำดับ ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง เนื่องมาจากต้นทุนพัฒนาโครงการต่อหน่วยที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยต้นทุนพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นต้นทุนผันแปรที่เพิ่มขึ้นจากการก่อสร้าง เช่น ค่าแรงช่างฝีมือ ต้นวัสดุก่อสร้าง ประกอบกับ การแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีการแข่งขันราคาขายเพื่อจูงใจผู้บริโภค

กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2556 - 2558 เท่ากับ 211.33 ล้านบาท 245.06 ล้านบาท และ 39.60 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 17.52 ร้อยละ 19.77 และร้อยละ 7.80 เปรียบเทียบจากรายได้รวมตามลำดับ

ปี 2556 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 145.17 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 219.09 ซึ่งเป็นผลจากรับรู้รายได้จากโครงการริชพาร์ค@บางซื่อสดชื่นซึ่งเป็นโครงการที่มีสัดส่วนการรับรู้รายได้ภายในปี 2556 ก่อนข้างสูง หรือคิดเป็นร้อยละ 87.75 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และการบริหารค่าใช้จ่ายในการขายได้ดีขึ้นจากการลดค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและส่งเสริมการขาย Sale Promotion และค่าบริหารการขายลง

ปี 2557 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น เท่ากับ 33.73 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.96 ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้จากโครงการริชพาร์ค@เตาปูนซึ่งเป็นโครงการที่มีสัดส่วนการรับรู้รายได้ภายในปี 2557 ก่อนข้างสูง หรือคิดเป็นร้อยละ 78.02 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และการบริหารค่าต้นทุนทางการเงินได้ดีขึ้นจากการลดต้นทุนทางการเงิน

ปี 2558 กำไรสุทธิเท่ากับ 39.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.80 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิลดลงจากปี 2557 เนื่องจากรายได้ที่ลดลง

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2556–2558 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 42.87, 22.77 และ 2.56 ตามลำดับ สำหรับปี 2556 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเป็นผลมาจากผลประกอบการของบริษัทที่เพิ่มขึ้น สำหรับปี 2557 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเป็นผลจากการเพิ่มทุนในปี 2557 สำหรับปี 2558 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากบริษัทมีผลกำไรที่ลดลง

การวิเคราะห์ฐานะการเงินของบริษัท

สินทรัพย์

สินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่ คือ สินทรัพย์หมุนเวียน โดยเฉพาะรายการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตราเฉลี่ยร้อยละ 90 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย 1. ที่ดิน 2. การพัฒนาโครงการ ซึ่งทั้ง 2 รายการนี้ เป็นรายการสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงหรือประมาณร้อยละ 90 ของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 - 2558 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,546.56 ล้านบาท 2,204.03 ล้านบาท และ 4,391.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 7.40 ร้อยละ 42.51 และร้อยละ 99.25 ตามลำดับ บริษัทมีสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นโดยตลอดตามการเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในปี 2556 เป็นช่วงที่บริษัทมีการขยายตัวของธุรกิจลงทุนก่อสร้างโครงการและเปิดโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเลอริช@อารีย์สแคว้น และโครงการริชพาร์ค@บางซื่อสแคว้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เป็นผลจากการลงทุนก่อสร้างเพื่อเปิดโครงการใหม่คือ โครงการริชพาร์ค@เตาปูนสแคว้น, โครงการเดอะริช บีชโฮม สุขุมวิท 105, โครงการริชพาร์ค@เจ้าพระยา และโครงการเดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เป็นผลจากการลงทุนก่อสร้างโครงการริชพาร์ค@เจ้าพระยา, โครงการเดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์, โครงการเดอะริช บีชโฮม สุขุมวิท 105 และโครงการ เดอะริชสาทร-ตากสิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 4,391.53 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 2,187.50 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 99.25 เป็นผลมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวทางธุรกิจของกิจการ

บริษัทไม่มีสินทรัพย์รายการลูกหนี้ เนื่องจากบริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะของบริษัท และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายโดยตรงกับการพัฒนาโครงการซึ่งรวมทั้งดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนรายได้ของแต่ละโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 - 2558 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,450.40 ล้านบาท 1,870.28 ล้านบาท และ 4,083.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.96 ร้อยละ 84.86 และร้อยละ 92.98 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 172.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.46 จากงานระหว่างทำโครงการริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เซนจ์, โครงการเดอะริช บีชโฮม สุขุมวิท 105, โครงการริชพาร์ค@เจ้าพระยา และ โครงการเดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 419.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.94 จากงานระหว่างทำโครงการเดอะริชบีชโฮม สุขุมวิท 105, โครงการริชพาร์ค@เจ้าพระยา, โครงการเดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์, โครงการเดอะริช สาทร-ตากสิน และโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ โครงการริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เซนจ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 4,083.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 2,213.18 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 118.33 เป็นผลมาจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากผู้ขายเพื่อนำมาพัฒนาโครงการใหม่ คือ ริชพาร์ค@ทวีปเปิดสแคว้น และโครงการเดอะริช นานา

ตาราง 14.7 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

โครงการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ริชชีวิลล์ บางบัวทอง	-	-	-	-	-	-
เลอริช พระราม3	147.77	10.19	131.83	7.05	126.72	3.10
เลอริช ริชชา-สุทธิสาร	13.03	0.90	-	-	-	-
เลอริช@อารีย์สเคชั่น	11.89	0.82	-	-	-	-
ริชพาร์ค@บางซื่อสนสเคชั่น	145.38	10.02	94.12	5.03	65.88	1.61
ริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น	527.65	36.38	477.53	25.53	308.19	7.55
ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	116.21	8.01	279.74	14.96	768.84	18.83
ริชพาร์ค@ทวีปเป็ลสเคชั่น	-	-	-	-	843.72	20.66
เดอะริช สาทร ดากสิน	-	-	404.12	21.61	468.75	11.48
เดอะริช นานา	-	-	-	-	1,022.91	25.05
ริชวิลล์ ราชพฤกษ์	139.76	9.64	176.72	9.45	206.28	5.05
เดอะริช บีชโฮม สุขุมวิท105	348.72	24.04	306.22	16.37	272.17	6.67
รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,450.41	100.00	1,870.27	100.00	4,083.46	100.00

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้าง โดยจะจ่ายเงินให้ผู้ก่อสร้างในแต่ละโครงการก่อนดำเนินการก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556, 2557, 2558 บริษัทจ่ายเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเท่ากับ 50.70 ล้านบาท 98.37 ล้านบาท 94.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.28 ร้อยละ 4.46 และร้อยละ 2.15 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างก่อสร้างจำนวน 50.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 38.06 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 301.01 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากการจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างโครงการริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 47.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 94.02 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากการจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างโครงการริชพาร์ค@เจ้าพระยาและโครงการ เดอะริช สาทร-ดากสิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง 94.28 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 4.09 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 4.16 เนื่องจากมีการหักคืนเงินค่าก่อสร้างจ่ายล่วงหน้าจากการเบิกงวดงานตามสัญญาโครงการ ริชพาร์ค@เจ้าพระยาและโครงการ เดอะริชสาทร-ดากสิน

เงินมัดจำค่าที่ดิน

บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินเพื่อซื้อที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ดินในการดำเนินโครงการของบริษัท โดยที่ผ่านมา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นจำนวน 42.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.91 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทไม่มีเงินมัดจำค่าที่ดิน เนื่องจากบริษัทได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับการดำเนินโครงการใหม่ของบริษัทซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาคำโครงการที่จะดำเนินการพัฒนาต่อไป จำนวน 42 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทไม่มีการจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน

อุปกรณ์

อุปกรณ์ ได้แก่ อุปกรณ์สำนักงาน เครื่องตกแต่งสำนักงาน อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ ยานพาหนะ เป็นต้น แสดงด้วยราคาทุน หักค่าเสื่อมราคาสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556, 2557 และ 2558 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 11.11 ล้านบาท 12.92 ล้านบาท และ 9.47 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 8.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 320.76 เนื่องจากการจัดซื้ออุปกรณ์สำนักงาน อุปกรณ์สำนักงานขายและคอมพิวเตอร์เพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 1.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 16.25 เนื่องจากการจัดซื้ออุปกรณ์ตกแต่งสำนักงานใหม่ que ทำการปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 9.47 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 3.45 ล้านบาทหรือคิดเป็น อัตราร้อยละ 26.70 เนื่องจากการตัดบัญชีค่าเสื่อมราคาตามวิธีการปกติ

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัทส่วนใหญ่เป็น 1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ทั้งหมุนเวียนและไม่หมุนเวียน) และ 2) เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น ทั้งนี้ในบางปีบริษัทจะมีอัตราส่วนของหนี้สินหมุนเวียนต่อหนี้สินรวม จะเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นนัยสำคัญ แต่ก็ไม่ส่งผลกระทบต่อการบริหารหนี้สินของบริษัทแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม บริษัทจะบริหารหนี้สินให้เป็นไปตามสัญญาการกู้ยืมเงิน เพื่อประสิทธิภาพในการบริหารกระแสเงินสดของกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556, 2557 และ 2558 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 937.08 ล้านบาท 661.50 ล้านบาท และ 2,837.95 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้น จากปี 2556 ร้อยละ 1.65 และเป็นอัตราเพิ่มขึ้นจากปี 2557 ร้อยละ 329.02

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทได้ทยอยการชำระเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน และได้คืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องไปหมดแล้วตั้งแต่ต้นปี 2556 จึงทำให้หนี้สินของบริษัทลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 661.50 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 275.58 ล้านบาท คิดเป็น อัตราการลดลงจากปี 2556 ร้อยละ 29.40 เนื่องจากบริษัทได้มีการชำระเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันทางการเงินจึงมีผลทำให้หนี้สินรวม บริษัทลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,837.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 2,176.46 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 329.02 เนื่องจากบริษัทมีการออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 1,130 ล้านบาท หุ้นกู้จำนวน 940 ล้านบาทเพื่อนำมาซื้อที่ดินโครงการใหม่และใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ และบริษัทมีเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 14.35 ล้านบาทโดยเป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการริชี่พาร์ค@เจ้าพระยา และเงินกู้ยืมสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 38.63 ล้านบาท

เจ้าหนี้การค้า

เจ้าหนี้การค้าหลักของบริษัทคือ เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556, 2557 และ 2558 เจ้าหนี้การค้าของบริษัทเท่ากับ 119.52 ล้านบาท 21.52 ล้านบาท และ 101.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.73 ร้อยละ 0.98 และร้อยละ 2.32 ของหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าลดลงจากปี 2555 เท่ากับ 32.80 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 21.53 สืบเนื่องจากโครงการริชี่พาร์ค@บางซ่อนสเคชั่นที่สร้างเสร็จในปลายปี 2555

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 98.00 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงจากปี 2556 ร้อยละ 81.99 ซึ่งเป็นลดลงสืบเนื่องจากโครงการริชี่พาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่นส์ ก่อสร้างเสร็จในปี 2557

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าเพิ่มเท่ากับ 101.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 80.19 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 372.63 โดยเจ้าหนี้ที่เพิ่มขึ้นเป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการริชี่พาร์ค@เจ้าพระยา

เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัท คือ เงินที่กู้ยืมกับสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัท

ตาราง 14.8 เงินกู้ยืมระยะยาว

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	463.70	78.85	410.77	86.88	-	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	124.35	21.15	62.01	13.12	511.41	100.00
รวม	588.05	100.00	472.78	100.00	511.41	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาว เท่ากับ 588.05 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 63.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.77 การลดลงดังกล่าวเนื่องจากในปี 2556 มียอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการริชี่พาร์ค@บางซื่อนสเคชันเป็นจำนวนมากทำให้บริษัทมีเงินไปชำระเงินกู้ได้มากขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาว เท่ากับ 472.78 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 115.27 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 19.60 เนื่องจาก มีการ โอนกรรมสิทธิ์ของโครงการริชี่พาร์ค@เตาปูนเป็นจำนวนมากจึงเป็นผลให้บริษัทสามารถชำระเงินกู้ได้มากขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 511.41 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 38.63 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8.17 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่นำมาใช้ในการพัฒนาโครงการต่างๆ

เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมที่บริษัทกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทมีสถานะเป็นลูกหนี้และบริษัทมีการจ่ายดอกเบี้ยที่แตกต่างกันไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 14.41 ล้านบาท ในอัตรดอกเบี้ยร้อยละ 7.625 ต่อปี รวมดอกเบี้ยจ่าย 9,707.44 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลทั่วไป

เงินที่บริษัทได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจอง และเงินทำสัญญา จะบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และถูกตัดเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ทั้งนี้ เงินจอง และเงินทำสัญญาคิดเป็นร้อยละ 5-10 ของราคาขายซึ่งขึ้นอยู่กับนโยบายในแต่ละโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - บุคคลทั่วไปเท่ากับ 81.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.25 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยเงินรับล่วงหน้าลดลงจากปี 2555 จำนวน 41.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรการลดลงร้อยละ 33.50 เหตุผลหลักมาจากในปี 2556 มียอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการริชี่พาร์ค@บางซื่อนเข้ามาเป็นจำนวนมาก ทำให้เงินรับล่วงหน้าในส่วน of เงินคาวน เงินจอง เงินทำสัญญา ต้องกลับรายการเป็นรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลทั่วไปเท่ากับ 53.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.45 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยเงินรับล่วงหน้าลดลงจากปี 2556 จำนวน 27.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรการลดลงร้อยละ

33.92 โดยเหตุผลหลักมาจากการรับโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการริชพาร์ค@เดาปูนอินเตอร์เนชั่นแนลเป็นจำนวนมากทำให้เงินรับล่วงหน้าส่วนของเงินคาวน เงินจอง และเงินทำสัญญา ต้องกลับรายการเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลทั่วไปเท่ากับ 62.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 8.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15.55 เหตุผลหลักมาจากการรับเงินจอง ทำสัญญาและชำระเงินคาวน เพิ่มขึ้นจากโครงการที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่โครงการ ริชพาร์ค@เจ้าพระยา, โครงการเดอะริช-สาทรตากสิน

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า-บุคคลที่เกี่ยวข้อง เท่ากับ 3.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.23 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยเงินรับล่วงหน้ายังคงเพิ่มขึ้นจากการทยอยเปิดตัวโครงการใหม่ (รายละเอียดการชำระเงินของโครงการจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง พิจารณาเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 12 รายการระหว่างกัน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลที่เกี่ยวข้อง เท่ากับ 2.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.13 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม แต่ยังคงมีการรับเงินล่วงหน้าเพิ่มจากโครงการ ริชพาร์ค@เจ้าพระยา และโครงการ เดอะริช-สาทร-ตากสินอย่างต่อเนื่อง (รายละเอียดการชำระเงินของโครงการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องพิจารณาเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 12 รายการระหว่างกัน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลที่เกี่ยวข้องเท่ากับ 0.97 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 2.02 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 67.56 สืบเนื่องจากการรับโอนกรรมสิทธิ์โครงการริชพาร์ค เจ้าพระยาในปี 2558

ตาราง 14.9 รายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

โครงการ	มูลค่าที่ ขายแล้ว (1)	จำนวน ห้องที่โอน แล้ว	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์ แล้ว(2)		มูลค่าที่ขายแล้ว คงเหลือ (3)=(1)-(2)		เงินที่ถึงกำหนดชำระ สะสม (4)=(5)+(6)		เงินที่ชำระสะสม (5)		เงินที่ค้างชำระสะสม (6)		คงเหลือจำนวนที่ยัง ไม่ถึงกำหนดชำระ (6) = (3)-(4)	
	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของ มูลค่าที่ ขายแล้ว	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ มูลค่าที่ ขายแล้ว	ล้าน บาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ มูลค่าที่ ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว
เลอริช สาธุประดิษฐ์	823.88	368.00	820.33	99.57	3.55	0.43	0.05	-	0.05	1.41	-	-	3.50	98.59
เลอริช รัชดา-สุทธิสาร	175.00	77.00	175.00	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เลอริช อารีย์	235.00	73.00	235.00	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ริชพาร์ค บางซื่อ	1,292.65	744.00	1,288.83	99.70	3.82	0.30	0.25	6.54	0.25	6.54	-	-	3.57	93.46
ริชพาร์ค เตาปูน	1,321.30	530.00	1,281.74	97.01	39.56	2.99	0.68	1.72	0.68	1.72	-	-	38.88	98.28
ริชพาร์ค เจ้าพระยา	464.39	34.00	76.41	16.45	387.98	83.55	34.47	8.88	33.05	8.52	1.42	0.37	353.51	91.12
เดอะริช สาทร ดากสิน	357.77	-	-	-	357.77	100.00	31.26	8.74	27.00	7.55	4.26	1.19	326.51	91.26
เดอะริช บีช โสม ราชพฤกษ์	45.51	2.00	7.29	2.00	38.22	83.98	0.83	2.17	0.64	1.67	0.19	0.50	37.39	97.83
เดอะริช บีช โสม สุขุมวิท 105	201.95	41.00	196.85	97.47	5.10	2.53	-	-	-	-			5.10	100.00
รวม	4,917.45	1,869.00	4,081.45		836.00		67.54		61.67		5.87		768.46	

หมายเหตุ 1. โครงการเดอะริช สาทร ดากสิน – R1 ยังไม่มีการโอนห้อง

ส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556, 2557 และ 2558 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท มีจำนวน 609.48 ล้านบาท 1,542.53 ล้านบาท และ 1,553.58 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.41 ร้อยละ 69.99 และร้อยละ 35.38 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นนั้น เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิของปีและการเพิ่มทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556, 2557 และ 2558 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 42.87 ร้อยละ 22.77 และร้อยละ 2.56 ตามลำดับ โดยเป็นผลมาจากการเพิ่มทุนจดทะเบียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 11.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนร้อยละ 0.72 เป็นผลมาจากการที่บริษัทจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นปันผลและเงินสดให้กับผู้ถือหุ้นในวันที่ 29 พฤษภาคม 2558 ในอัตราส่วน 0.14 บาทต่อหุ้น

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

(หน่วย : ล้านบาท)

	2556	2557	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	79.55	(415.71)	(1,014.89)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(12.15)	(150.16)	135.36
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(69.03)	567.72	888.71
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(1.64)	1.85	9.18

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2556 – 2558 เท่ากับ 79.55 ล้านบาท (415.71) ล้านบาท และ (1,014.89) ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2556 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 79.55 ล้านบาท เนื่องจากเป็นช่วงที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เข้ามาเป็นจำนวนมาก และการเพิ่มขึ้นของโครงการใหม่จะเริ่มก่อสร้างในต้นปี

ปี 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน (415.71) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการนำเงินไปลงทุนในด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่คือโครงการริชี่พาร์ค @ เจ้าพระยา โครงการวิจิตรวิลล่า ราชพฤกษ์ และโครงการสาทร-ตากสิน และเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวน 42 ล้านบาท จากเหตุนั้นจึงใช้จ่ายไปในการดำเนินธุรกิจการค้าปกติ

ปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน (1,014.89) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการนำเงินไปจ่ายค่ามัดจำที่ดินจำนวน 221.99 ล้านบาท นอกเหตุนั้นจึงใช้จ่ายไปในการดำเนินธุรกิจการค้าปกติ

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน

ปี 2556 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (12.15) ล้านบาท เพื่อซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์, อุปกรณ์สำนักงาน

ปี 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (150.16) ล้านบาท เพื่อซื้ออุปกรณ์และมีการนำเงินที่ได้จากการขายหุ้น IPO ไปซื้อเงินทุนชั่วคราว

ปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 135.37 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการขายเงินลงทุนชั่วคราวเพื่อนำมาใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ปี 2556 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (69.03) ล้านบาท ซึ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลจำนวน 186.29 ล้านบาท และจ่ายชำระหนี้ผู้ถือหุ้นจำนวน 43.93 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงนี้มีเงินสดรับการเพิ่มทุนจำนวน 207.82 ล้านบาท

ปี 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 567.72 ล้านบาท ซึ่งเป็นการรับเงินสดจากการเพิ่มทุน 687.99 ล้านบาท และมีการจัดหาเงินโดยการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากสถาบันการเงิน 685 ล้านบาท และมีการชำระหนี้เงินกู้ในระหว่างปีอีกจำนวนหนึ่งด้วย

ปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 888.71 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 130 ล้านบาท และออกหุ้นกู้ 940.00 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2556 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.54 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.96 เท่า โดยอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับบริษัทที่มีขนาดใกล้เคียงกันและอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2555 เนื่องจากบริษัททยอยจ่ายคืนเงินกู้ให้กับสถาบันการเงินจากเงินที่ได้รับจากการขายห้องชุด

ในปี 2557 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.43 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.31 เท่า เนื่องจากบริษัทจ่ายคืนเงินกู้ให้กับสถาบันการเงินที่ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และมีการเพิ่มทุนระหว่างปี 2557

ในปี 2558 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.83 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.93 เท่า สูงขึ้นจากปีก่อน 0.62 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 1,130 ล้านบาท และหุ้นกู้ 940 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีหนี้สินและภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบปีบัญชี 2556 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee) ให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด เป็นจำนวนเงิน 760,000 บาท นอกเหนือจากค่าตอบแทนดังกล่าว บริษัท ไม่มีค่าบริการอื่นที่ต้องชำระให้กับผู้สอบบัญชี และจากการประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ที่ประชุมมีมติกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี สำหรับรอบปีบัญชีปี 2557 เป็นจำนวนเงินรวม 858,560 บาท และในปี 2558 บริษัททำสัญญากับกับบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด คิดค่าบริการจำนวน 720,000 บาท

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยเสี่ยงต่อการดำเนินงานส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินยังคงมีผลต่อเนื่องทั้งจากภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย ส่งผลต่อความต้องการบ้านอยู่อาศัย เป็นทั้งปัจจัยบวกสนับสนุนธุรกิจให้เกิดการเติบโตหรือปัจจัยลบทำให้ธุรกิจชะลอตัวลง ตามทิศทางการดำเนินนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ภายใต้สถานการณ์เศรษฐกิจและสภาวะการเมืองในปัจจุบันอาจมีผลให้อัตราก่อผลกำไรสุทธิอยู่ในระดับต่ำ ซึ่งจะเป็นปัจจัยกดดันต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การจัดหาที่ดิน โครงการแนวโน้มนโยบายเชิงจัดหาแหล่งพัฒนาโครงการขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น แนวรถไฟฟ้า โครงการภาครัฐ หรือโครงการคมนาคมที่สะดวกต่อคนเมือง ซึ่งมีผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค โดยเฉพาะตลาดในกรุงเทพมหานคร

ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น แนวโน้มต้นทุนการดำเนินงานธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้น เช่น ค่าจ้างแรงงาน ค่าวัสดุก่อสร้าง ราคาน้ำมันเชื้อเพลิง ค่าขนส่ง อาจเป็นผลกระทบต่อภาระต้นทุนของผู้รับเหมา ล้วนมีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น

ถึงแม้ว่าปัจจัยเสี่ยงหลายประการมีผลต่อการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2557 นี้ยังมีปัจจัยช่วยสนับสนุนธุรกิจ เช่น การลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายทางการเงิน ปรับตัวลดลงและสอดคล้องกับการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยที่ดี ทำให้ถูกกลั่นกรองลูกค้ามากขึ้น ส่งผลให้ไม่เกิดฟองสบู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนผู้ประกอบการได้มีกลยุทธ์การบริหารจัดการค่านึงถึงประสิทธิภาพ การวางแผนมากขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินน้อยลงเป็นผลดีต่อการดำเนินงานซึ่งได้เปรียบคู่แข่งของศิราคาเหมาะสม เป็นที่ต้องการของตลาดมากยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2558 อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทภายในวงเงินไม่เกิน 1,600 ล้านบาท เพื่อใช้ขยายธุรกิจ และลดต้นทุนเงินกู้ยืมของบริษัท และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2558 อนุมัติให้บริษัท โดยมีวงเงิน ณ ขณะใดขณะหนึ่งรวมไม่เกิน 600 ล้านบาท