

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่มีศักยภาพและทำเลใกล้แหล่งชุมชนเป็นหลัก โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าและพื้นที่ย่านชุมชน รายได้หลักทั้งหมดของบริษัทเป็นรายได้จากการขาย บ้านพร้อมที่ดิน อาคารชุดที่พักอาศัย ทั้งแนวราบและในแนวสูง (คอนโดมิเนียม) ที่ผ่านมามีโครงการที่พัฒนาเสร็จเรียบร้อยแล้ว 7 โครงการ ประกอบด้วย 1) โครงการริชี่วิลล์ บางบัวทอง 2) โครงการริชี่ทาวเวอร์ เพชรเกษม-สาทร 3) โครงการเลอริช พระราม3 4) โครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร 5) โครงการเลอริช@อารีย์สแคว 6) โครงการริชี่พาร์ค@บางซื่อสแคว และ 7) โครงการริชี่พาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่นส์ ปัจจุบัน นอกจากนี้มีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีกจำนวน 9 โครงการ คือ 1) โครงการ เดอะริช บีช โสม สุขุมวิท 105 2) โครงการริชี่พาร์ค@เจ้าพระยา 3) โครงการริชี่วิลล์ ราชพฤกษ์ และ 4) โครงการเดอะริชี่สาทร-ตากสิน 5) ริชี่พาร์ค@ทริปเปิ้ลสแคว 6) เดอะริชี่นา 7) ริชี่พาร์ค@หลักสี่ 8) เลอวิมาน 9) ดิเอทคอลเลกชั่น

ตั้งแต่ปี 2554 เป็นต้นมา บริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากที่ได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้วและจะบันทึกต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ต้นทุนการก่อสร้างรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องนั้น บริษัทจะบันทึกในสินทรัพย์ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จนเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว บริษัทจึงจะรับรู้รายได้ตามที่กล่าวข้างต้น

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของบริษัท - รายได้

รายได้ของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้หลัก สัดส่วนรายได้ประเภทต่าง ๆ สามารถจำแนกได้ดังนี้

ตารางโครงสร้างรายได้

	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2557		2558		2559	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,228.66	99.14	507.48	98.75	553.18	97.35
รายได้อื่น	10.72	0.86	6.44	1.25	15.06	2.65
รวมรายได้	1,239.38	100.00	513.92	100.00	568.24	100.00

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในงวดปี 2557 - 2559 เท่ากับ 1,228.66 ล้านบาท , 507.48 ล้านบาท และ 553.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.14 , ร้อยละ 98.75 และร้อยละ 97.35 ของรายได้รวม ตามลำดับ

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

ปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 553.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 45.70 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.01 ซึ่งเป็นผลมาจากโครงการริชี่พาร์ค@เจ้าพระยาสร้างเสร็จโอนกรรมสิทธิ์และสามารถรับรู้ได้ในปี 2559

ตารางรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

	งบการเงิน (ตรวจสอบ)					
	2557		2558		2559	
	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน ร้อยละ	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน ร้อยละ	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
อาคารชุดพักอาศัย						
- เลอริช พระราม3	25.30	2.04	11.86	2.31	6.20	1.09
- เลอริช รัชดา-สุทธิสาร	27.49	2.22	-	-	-	-
- เลอริช@อารีย์สเคชั่น	16.14	1.30	-	-	-	-
- ริชพาร์ค@บางซ่อนสเคชั่น	88.39	7.13	49.27	9.59	72.24	12.71
- ริชพาร์ค @ เคาปูนอินเตอร์เนชั่น	958.62	77.35	305.58	59.46	90.53	15.93
- ริชพาร์ค @ เจ้าพระยา	-	-	75.14	14.62	293.17	51.60
ทาวโฮมส์						
- เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์	-	-	7.29	1.42	35.85	6.31
- เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105	112.72	9.09	58.34	11.35	55.19	9.71
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,228.66	99.14	507.48	98.75	553.18	97.35
รายได้อื่นๆ ^{1/}	10.72	0.85	6.44	1.25	15.06	2.65
รายได้รวม	1,239.38	100.00	513.92	100.00	568.24	100.00

หมายเหตุ : ^{1/} รายได้อื่นๆ ได้แก่ รายได้จากการผิดสัญญา, การเปลี่ยนสัญญาโอนสิทธิ์ รายได้ค่าเช่า และอื่นๆ

รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำ-ไฟ รายได้จากการผิดสัญญา การเปลี่ยนสัญญาโอนสิทธิ์ รายได้ค่าเช่า และอื่นๆ โดยรายได้จากการผิดสัญญาคือ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ที่ลูกค้าชำระมาแล้วและรับรู้เป็นรายได้เนื่องจากมีการผิดสัญญาในภายหลังหรือลูกค้าไม่ปฏิบัติตามสัญญาจนเป็นเหตุให้ยกเลิกสัญญา หรือเมื่อลูกค้าไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่มีการโต้แย้งใดๆ จากลูกค้า ในปี 2557 - 2559 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 10.72 ล้านบาท, 6.44 ล้านบาท และ 15.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.85, ร้อยละ 1.25 และร้อยละ 2.65 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2559 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 15.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 8.62 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 133.85 เป็นผลมากรายได้จากการผิดสัญญาเพิ่มขึ้น

ตารางรายได้อื่น

ลำดับ	รายการ	2557		2558		2559	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1.	รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำ - ไฟ	0.65	6.07	0.24	3.73	0.26	1.72
2.	รายได้ค่าเปลี่ยนสัญญา	0.77	7.19	0.06	0.93	0.64	4.25
3.	รายได้จากการผิดสัญญา	4.74	44.26	2.71	42.08	8.07	53.58
4.	ส่วนต่างผลตอบแทนห้องชุด (ห้องเช่า)	(0.21)	(1.96)	(0.03)	(0.46)	0.00	0.00
5.	ดอกเบี้ยรับ	0.12	1.12	0.10	1.55	0.08	0.50
6.	อื่น ๆ	4.65	43.32	3.36	52.17	6.01	39.95
รวมทั้งหมด		10.72	100.00	6.44	100.00	15.06	100.00

รายได้รวม

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2557 - 2559 เท่ากับ 1,239.38 ล้านบาท, 513.92 ล้านบาท และ 568.24 ล้านบาทตามลำดับ

ปี 2557 บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจาก 2556 เท่ากับ 33.46 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.77 ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้เพิ่มเติมจากโครงการริชาร์ค@เตาปูนอินเทอร์เน็ตเซิร์ฟเวอร์เข้ามาถึงร้อยละ 77.35 ของรายได้รวมจึงทำให้รายได้รวมในปีเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา และเกิดจากกำไรที่เกิดขึ้นจากหลักทรัพย์ที่นำไปลงทุน

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

ปี 2559 บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 54.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.57 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 45.70 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 9.01 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์คือ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการที่รับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนขาย เงินเดือนและสวัสดิการฝ่ายก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค และอื่นๆ

ในปี 2557 -2559 บริษัทมีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 761.98 ล้านบาท, 337.4 ล้านบาท และ 359.04 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 62.01, ร้อยละ 66.50 และ ร้อยละ 64.91 ตามลำดับ สาเหตุมาจากต้นทุนโครงการริชาร์ค@เจ้าพระยา ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2559 มาก อีกทั้งต้นทุนวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานช่างฝีมือปรับตัวสูงขึ้นด้วย

ปี 2557 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 2.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 0.35 ซึ่งเป็นผลจากการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ มีการควบคุมงบประมาณการก่อสร้างให้เป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้

ปี 2558 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2557 เท่ากับ 424.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.71 ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง จึงทำให้ต้นทุนลดลงตามลำดับ

ปี 2559 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 21.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.39 ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนโครงการริชาร์ค@เจ้าพระยา ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2559 มาก อีกทั้งต้นทุนวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานช่างฝีมือปรับตัวสูงขึ้นด้วย

ตารางต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	2557		2558		2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย	757.08	99.36	330.03	97.80	354.95	98.86
เงินเดือนและสวัสดิการ ฝ่ายก่อสร้าง	3.00	0.39	5.54	1.64	2.15	0.60
ค่าสาธารณูปโภค	0.35	0.05	0.45	0.13	0.45	0.13
อื่นๆ	1.55	0.20	1.45	0.43	1.49	0.41
รวมต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	761.98	100.00	337.47	100.00	359.04	100.00
อัตราส่วนร้อยละต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขาย		62.01		66.50		64.91

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 2557-2559 มีจำนวน 102.71 ล้านบาท, 72.70 ล้านบาท และ 129.04 ล้านบาทคิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 8.36 ร้อยละ 14.33 และร้อยละ 23.30 ตามลำดับ

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 สืบเนื่องมาจากค่าโฆษณาและค่าภาษีและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจากปีก่อน

ปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 56.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 77.50 ปัจจัยหลักมาจากบริษัทเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้น จึงมีค่าใช้จ่ายต่างๆเกิดขึ้น โดยมีค่าโฆษณาและค่าจัดทำ Branding เพิ่มขึ้น 14 ล้านบาท, ค่าบริหารการขายเพิ่มขึ้น 16 ล้านบาท

ตารางค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย	2557		2558		2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงานขาย	6.96	6.78	6.97	9.59	10.41	8.06
ค่าสาธารณูปโภคการขาย	1.03	1.00	1.08	1.49	1.47	1.14
ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมการค้า (ขาย)	9.62	9.36	0.31	0.43	3.08	2.39
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	39.11	38.08	16.26	22.37	17.93	13.90
ค่าคอมมิชชั่น	3.47	3.38	3.97	5.46	3.33	2.58
ค่าส่งเสริมการขายและ Sale Promotion	2.27	2.21	2.66	3.66	3.27	2.54
ค่าบริหารการขาย	3.40	3.31	3.82	5.25	16.15	12.52
ค่าโฆษณาและค่าจัดงานแสดง	22.20	21.61	19.45	26.75	51.09	39.59
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและสำนักงาน	5.70	5.55	5.47	7.52	1.14	0.88
ค่าใช้จ่ายอื่น	8.95	8.71	12.71	17.48	21.17	16.40
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	102.71	100.00	72.70	100.00	129.04	100.00
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขาย		8.36		14.33		23.33

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัท ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงานอื่น ค่าสาธารณูปโภคค่าบริการต่างๆ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ

ตารางค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2557		2558		2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือน สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงาน	43.33	67.37	33.80	65.84	27.60	68.41
ค่าสาธารณูปโภค	0.87	1.36	0.85	1.65	0.75	1.86
ค่าบริการ เช่น ค่าสอบบัญชี	7.47	11.62	4.39	8.55	2.76	6.84
ค่าเบี้ยประชุม	0.87	1.35	1.18	2.30	0.83	2.06
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	11.78	18.30	11.12	21.66	8.40	20.83
รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	64.32	100.00	51.34	100.00	40.34	100
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขาย		5.23		10.12		7.29

ในปี 2557 -2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 64.32 ล้านบาท , 51.34 ล้านบาท และ 40.34 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 5.23 ร้อยละ 10.12 และร้อยละ 7.29 ตามลำดับ

ในปี 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 17.49 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.35 เนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการนำบริษัทเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการบริหารซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายพนักงานที่ปรับขึ้นเงินเดือนของพนักงาน และบริษัทมีการขยายงานโดยรับผู้บริหารและพนักงานเพิ่มขึ้น

ในปี 2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารลดลงจากปี 2557 เท่ากับ 12.98 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 20.17 เนื่องจากโบนัสและผลตอบแทนพนักงานลดลงตามสัดส่วนและค่าที่ปรึกษาทางการเงินลดลงจากปีก่อน

ในปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารลดลงจากปี 2558 เท่ากับ 11.00 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 21.43 เนื่องจากโบนัสและผลตอบแทนพนักงานลดลงตามสัดส่วน

กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น ในปี 2557 -2559 เท่ากับ 466.68 ล้านบาท 170.01 ล้านบาท และ 194.14 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อย 37.65, 33.08 และ 35.10 ตามลำดับ ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากต้นทุนพัฒนาโครงการต่อหน่วยที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยต้นทุนพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นต้นทุนผันแปรที่เพิ่มขึ้นจากการก่อสร้าง เช่น ค่าแรงช่างฝีมือ ต้นวัสดุก่อสร้าง ประกอบกับการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีการแข่งขันราคาขายเพื่อจูงใจผู้บริโภค

กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2557 - 2559 เท่ากับ 245.06 ล้านบาท 39.60 ล้านบาท และ 9.26 ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 19.77 ร้อยละ 7.71 และร้อยละ 1.63 เปรียบเทียบจากรายได้รวมตามลำดับ

ปี 2557 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น เท่ากับ 33.73 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.96 ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้จากโครงการริชาร์ด@เตาปูนซึ่งเป็นโครงการที่มีสัดส่วนการรับรู้รายได้ภายในปี 2557 ก่อนช่วงสูง หรือคิดเป็นร้อยละ 78.02 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และการบริหารค่าต้นทุนทางการเงินได้ดีขึ้นจากการลดต้นทุนทางการเงิน

ปี 2558 กำไรสุทธิเท่ากับ 39.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.71ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิลดลงจากปี 2557 เนื่องจากรายได้ที่ลดลง

ปี 2559 กำไรสุทธิเท่ากับ 9.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.63 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิลดลงจากปี 2558 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 77.50 ปัจจัยหลักมาจากบริษัทเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้น จึงมีค่าใช้จ่ายต่างๆ เกิดขึ้น โดยมีค่าโฆษณาและค่าจัดทำ Branding เพิ่มขึ้น 14 ล้านบาท, ค่าบริหารการขายเพิ่มขึ้น 16 ล้านบาท

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2557 -2559 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 22.77, 2.55 และ 0.61 ตามลำดับ สำหรับปี 2557 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเป็นผลจากการเพิ่มทุนในปี 2557 สำหรับปี 2558 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากบริษัทมีผลกำไรที่ลดลง สำหรับปี 2559 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากบริษัทมีผลกำไรที่ลดลง

การวิเคราะห์ฐานะการเงินของบริษัท

สินทรัพย์

สินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่ คือ สินทรัพย์หมุนเวียน โดยเฉพาะรายการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตราเฉลี่ยร้อยละ 90 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย 1. ที่ดิน 2. การพัฒนาโครงการซึ่งทั้ง 2 รายการนี้เป็นรายการสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงหรือประมาณร้อยละ 90 ของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 - 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,204.03 ล้านบาท 4,391.53 ล้านบาท และ 5,570.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรเพิ่มขึ้น ร้อยละ 42.51 ร้อยละ 99.25 และร้อยละ 26.84 ตามลำดับ บริษัทมีสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นโดยตลอดตามการเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เป็นผลจากการลงทุนก่อสร้างโครงการริชาร์ด@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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 5,570.31 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 1,178.78 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 26.84 เป็นผลมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวทางธุรกิจของกิจการ

บริษัทไม่มีสินทรัพย์รายการลูกหนี้ เนื่องจากบริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะของบริษัท และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายโดยตรงกับการพัฒนาโครงการซึ่งรวมทั้งดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนรายได้ของแต่ละโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 - 2559 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,870.28 ล้านบาท, 4,083.46 ล้านบาท และ 4,865.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.86, ร้อยละ 92.98 และ ร้อยละ 87.35 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 4,865.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 2,213.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 118.33 เป็นผลมาจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากผู้ขายเพื่อนำมาพัฒนาโครงการใหม่ คือ ริชาร์ค@ทริปเปิ้ลสเคชั่น และโครงการเดอะริช นานา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 4,865.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 782.21 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 19.16 เป็นผลมาจากการวาง 14.7 ดังนี้

ตาราง 14.7 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

โครงการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เลอริช พระราม3	131.83	7.05	126.72	3.10	122.83	2.52
ริชาร์ค@บางซื่อเนชั่น	94.12	5.03	65.88	1.61	21.68	0.45
ริชาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่นส์	477.53	25.53	308.19	7.55	257.74	5.30
ริชาร์ค@เจ้าพระยา	279.74	14.96	768.84	18.83	667.87	13.73
ริชาร์ค@ทริปเปิ้ลสเคชั่น	-	-	843.72	20.66	732.00	15.04
เดอะริช สาทร-ตากสิน	404.12	21.61	468.75	11.48	1,111.14	22.84
เดอะริช นานา	-	-	1,022.91	25.05	1,082.40	22.25
ดิเอทคอลเลคชั่น	-	-	-	-	91.62	1.88
ริชาร์ค ราชพฤกษ์	176.72	9.45	206.28	5.05	197.45	4.06
เดอะริช บิชโฮม สุขุมวิท105	306.22	16.37	272.17	6.67	245.58	5.05
ริชาร์ค@หลักสี่(พหลโยธิน 59)	-	-	-	-	335.36	6.88
รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,870.27	100.00	4,083.46	100.00	4,865.67	100.00

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้าง โดยจะจ่ายเงินให้ผู้ก่อสร้างในแต่ละโครงการก่อนดำเนินการก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557, 2558, 2559 บริษัทจ่ายเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเท่ากับ 98.37 ล้านบาท 94.28 ล้านบาท 125.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.46, ร้อยละ 2.15 และร้อยละ 2.25 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง 125.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 31.25 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 33.16 เนื่องจากมีโครงการริชาร์ค@ทริปเปิ้ลสเคชั่น ก่อสร้างเพิ่มขึ้นในปี 2559

เงินมัดจำค่าที่ดิน

บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินเพื่อซื้อที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ดินในการดำเนินโครงการของบริษัท โดยที่ผ่านมา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นจำนวน 35.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.64 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับการดำเนินโครงการใหม่ของบริษัทซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาโครงการที่จะดำเนินการพัฒนาต่อไป จำนวน 42 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทไม่มีการจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับการดำเนินโครงการใหม่ของบริษัทซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาโครงการที่จะดำเนินการพัฒนาต่อไป จำนวน 35.64 ล้านบาท

อุปกรณ์

อุปกรณ์ ได้แก่ อุปกรณ์สำนักงาน เครื่องตกแต่งสำนักงาน อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ ยานพาหนะ เป็นต้น แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557, 2558 และ 2559 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 12.92 ล้านบาท, 9.47 ล้านบาท และ 40.89 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 1.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 16.25 เนื่องจากการจัดซื้ออุปกรณ์ตกแต่งสำนักงานใหม่ที่ทำการปัจจุบัน

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 40.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 31.42 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 331.68 เนื่องจากการมีสำนักงานขายสร้างเสร็จในปี 2559

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัทส่วนใหญ่เป็น 1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ทั้งหมุนเวียนและไม่หมุนเวียน) และ 2) เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น ทั้งนี้ ในบางปีบริษัทจะมีอัตราส่วนของหนี้สินหมุนเวียนต่อหนี้สินรวม จะเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นนัยสำคัญ แต่ก็ไม่ส่งผลกระทบต่อผลการบริหารหนี้สินของบริษัทแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม บริษัทจะบริหารหนี้สินให้เป็นไปตามสัญญาการกู้ยืมเงิน เพื่อประสิทธิภาพในการบริหารกระแสเงินสดของกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557, 2558 และ 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 661.50 ล้านบาท, 2,837.95 ล้านบาท และ 4,049.95 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละเพิ่มขึ้น จากปี เป็นอัตราร้อยละเพิ่มขึ้นจากปี 2557 ร้อยละ 329.02 และปี 2558 ร้อยละ 42.71

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 661.50 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 275.58 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละลดลงจากปี 2556 ร้อยละ 29.40 เนื่องจากบริษัทได้มีการชำระเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันทางการเงินจึงมีผลทำให้หนี้สินรวมบริษัทลดลง

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,049.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 1,211.99 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 42.71 เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 1,208.53 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 167.11 เจ้าหนี้เงินประกันผลงานเพิ่มขึ้น 25.80 ล้านบาท

เจ้าหนี้การค้า

เจ้าหนี้การค้าหลักของบริษัทคือ เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 , 2558 และ 2559 เจ้าหนี้การค้าของบริษัทเท่ากับ 21.52 ล้านบาท 101.71 ล้านบาท และ 219.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.98 ร้อยละ 2.32 และ 3.93 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 98.00 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละลดลงจากปี 2556 ร้อยละ 81.99 ซึ่งเป็นผลลดลงเนื่องจากโครงการริชาร์ด@เตาปูนอินเตอร์เนชั่นแนล ก่อสร้างเสร็จในปี 2557

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าเพิ่มเท่ากับ 219.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 117.42 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 115.45 โดยเจ้าหนี้ที่เพิ่มขึ้นเป็นเจ้าหนี้การค้าก่อสร้างโครงการริชาร์ด@ทวีปเป็ลสเตรชั่นและเดอะริช@สาทร-ตากสิน

เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัท คือ เงินที่กู้ยืมกับสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัท

ตารางเงินกู้ยืมระยะยาว

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	410.77	86.88	-	-	-	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	62.01	13.12	511.41	100.00	1,719.93	100.00
รวม	472.78	100.00	511.41	100.00	1,719.93	100.00

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 1,719.93 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 1,208.52 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 236.31 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่นำมาใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้น

เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมที่บริษัทกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทมีสถานะเป็นลูกหนี้และบริษัทมีการจ่ายดอกเบี้ยที่แตกต่างกันไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 10.00 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.30 ต่อปี เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ ครบกำหนดชำระเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2560

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - บุคคลทั่วไป

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - บุคคลทั่วไปเท่ากับ 53.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.45 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยเงินรับล่วงหน้าลดลงจากปี 2556 จำนวน 27.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 33.92 โดยเหตุผลหลักมาจากมีการรับโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการริชาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่นแนลเป็นจำนวนมากทำให้เงินรับล่วงหน้าส่วนของเงินดาวน์ เงินจอง และเงินทำสัญญา ต้องกลับรายการเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - บุคคลทั่วไปเท่ากับ 62.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 8.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15.55 เหตุผลหลักมาจากมีการรับเงินจอง ทำสัญญาและชำระเงินดาวน์ เพิ่มขึ้นจากโครงการที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่โครงการ ริชาร์ค@เจ้าพระยา, โครงการเดอะริช-สาทรตากสิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - บุคคลทั่วไปเท่ากับ 229.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 167.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 268.00 เหตุผลหลักมาจากมีการรับเงินจอง ทำสัญญาและชำระเงินดาวน์ เพิ่มขึ้นจากโครงการที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่โครงการ โครงการเดอะริช-สาทรตากสิน,ริชาร์ค@ทริปเปิ้ลสเตชั่น,เดอะริช@นานาซึ่งจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2560, 2561, 2562 ตามลำดับ

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - บุคคลที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - บุคคลที่เกี่ยวข้อง เท่ากับ 2.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.13 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม แต่ยังคงมีการรับเงินล่วงหน้าเพิ่มจากโครงการ ริชาร์ค@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 สืบเนื่องจากการรับโอนกรรมสิทธิ์โครงการริชาร์ค@เจ้าพระยาในปี 2558

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - บุคคลที่เกี่ยวข้องเท่ากับ 5.03 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 4.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 418.30 มาจากโครงการเดอะริช-สาทร-ตากสินและเดอะริช@นานา, ริชาร์ค@ทริปเปิ้ลสเตชั่น

ตารางรายละเอียดการชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

โครงการ	มูลค่าที่ ขายแล้ว (1)	จำนวนห้อง ที่โอนแล้ว	มูลค่าที่ โอนกรรมสิทธิ์แล้ว (2)	มูลค่าที่ขายแล้ว (3) = (1)-(2)	เงินที่ยังกำหนดชำระ สะสม (4) = (5)+(6)	เงินที่ชำระสะสม (5)	เงินที่ค้างชำระสะสม (6)	คงเหลือจำนวนที่ยัง ไม่ถึงกำหนดชำระ (6) = (3)-(4)
	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท ขายแล้ว	ล้านบาท ขายแล้ว	ล้านบาท ขายแล้ว	ล้านบาท ขายแล้ว	ล้านบาท ขายแล้ว	ล้านบาท ขายแล้ว
เลอริช สาทรประดิษฐ์	826.53	370	826.53	100	-	-	-	-
เลอริช รัชดา-สุทธิสาร	175.00	77	175.00	100.00	-	-	-	-
เลอริชย์ อารีย์	235.00	73	235.00	100.00	-	-	-	-
ริชพาร์ค บางซื่อ	1,378.97	784	1361.47	98.00	-	-	-	-
ริชพาร์ค เตาปูน	1,382.55	563	1,372.62	99.28	-	-	-	-
ริชพาร์ค เจ้าพระยา	390.72	162	369.33	94.53	21.39	0.12	0.07	21.27
ริชพาร์ค@ทวีปโมเดิร์น	1,908.24	-	-	-	1,908.24	45.42	27.74	1,860.18
เดอะริช สาทร ดากลิน	727.68	-	-	-	727.68	74.62	45.58	642.85
เดอะริช วิลล์ ราชพฤกษ์	62.50	20	62.50	100.00	-	-	-	-
เดอะริช บีช โสม สุขุมวิท 105	248.29	48	232.82	100.00	-	-	-	-
เดอะริช@หอนา	517.61	-	-	-	517.61	43.54	26.60	469.79
รวม	7,744.97	2,097	4,579.57	3,165.46	180.83	163.72	17.13	2,984.63

หมายเหตุ 1. โครงการเดอะริช สาทร ดากลิน - R1 ยังไม่มีการโอนห้อง

ส่วนของผู้ออกหุ้นและอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ออกหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 และปี 2559 ส่วนของผู้ออกหุ้นของบริษัท มีจำนวน 1,542.53 ล้านบาท และ 1,553.58 ล้านบาท, 1520.37 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 69.99 และร้อยละ 35.38 ,ร้อยละ 27.29 ของหนี้สินและส่วนของผู้ออกหุ้นรวม ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ออกหุ้นนั้น เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิของบริษัทและการเพิ่มทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558, 2559 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ออกหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 22.77 และร้อยละ 2.55 ,ร้อยละ 0.61 ตามลำดับ โดยเป็นผลมาจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนและกำไรสุทธิ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ส่วนของผู้ออกหุ้นลดลงจากปี 2558 จำนวน 33.21 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราส่วนร้อยละ 2.14 เป็นผลมาจากการที่บริษัทจ่ายเงินปันผลเงินสดหุ้นละ 0.055บาท ให้กับผู้ออกหุ้นในวันที่ 25 พฤษภาคม 2559

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

(หน่วย : ล้านบาท)

	2557	2558	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(415.71)	(1,019.32)	(716.59)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(150.16)	135.36	(37.39)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	567.72	888.71	753.91
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	1.85	4.75	(0.07)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2557 - 2558 เท่ากับ (415.71) ล้านบาท และ (1,019.32) ล้านบาท, (716.59) ตามลำดับ

ปี 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน (415.71) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการนำเงินไปลงทุนในด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่คือโครงการริชาร์ด@เจ้าพระยา โครงการวิซวิลล์ ราชพฤกษ์ และโครงการสาทร-ตากสิน และเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นจำนวน 42 ล้านบาท จากเหตุนั้นจึงใช้จ่ายไปในการดำเนินธุรกิจการค้าปกติ

ปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน (1,019.32) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการนำเงินไปจ่ายค่ามัดจำที่ดินจำนวน 221.99 ล้านบาท นอกเหนือจากนั้นใช้จ่ายไปในการดำเนินธุรกิจการค้าปกติ

ในปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน (716.59) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการนำเงินไปลงทุนในด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่คือเดอะริช@สาทร-ตากสิน, ริชาร์ด@ทวีปเป็ลสเตชั่น และมัดจำที่ดินจำนวน 35.64 ล้านบาท นอกเหนือจากนั้น ใช้จ่ายไปในการดำเนินธุรกิจการค้าปกติ

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน

ปี 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (150.16) ล้านบาท เพื่อซื้ออุปกรณ์และมีการนำเงินที่ได้จากการขายหุ้น IPO ไปซื้อเงินทุนชั่วคราว

ปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 135.36 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการขายเงินลงทุนชั่วคราวเพื่อนำมาใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่

ปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (37.39) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการขายเงินลงทุนชั่วคราวเพื่อนำมาใช้ในการซื้ออุปกรณ์และลงทุนในบริษัทย่อย

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

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

ในปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 753.91 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 620 ล้านบาท และออกหุ้นกู้ 1,140.00 ล้านบาท เพื่อนำมาพัฒนาโครงการต่างๆ ที่มีอยู่และเพิ่มโครงการใหม่ๆ ในปี 2559

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2557 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.43 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.31 เท่า เนื่องจากบริษัทจ่ายเงินกู้ให้กับสถาบันการเงินที่ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด 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

ในปี 2559 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.66 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.88 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 620 ล้านบาท และหุ้นกู้ 1,140 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีหนี้สินและภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบปีบัญชี 2556 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee) ให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด เป็นจำนวนเงิน 760,000 บาท นอกเหนือจากค่าตอบแทนดังกล่าว บริษัทไม่มีค่าบริการอื่นที่ต้องชำระให้กับผู้สอบบัญชี และจากการประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ที่ประชุมมีมติกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี สำหรับรอบปีบัญชีปี 2557 เป็นจำนวนเงินรวม 858,560 บาท และในปี 2559 บริษัททำสัญญากับกับบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด คิดค่าบริการจำนวน 720,000 บาทและในปี 2559 ค่าบริการ 900,000 บาท

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยเสี่ยงต่อการดำเนินงานส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินยังคงมีผลต่อเนื่องทั้งจากภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย ส่งผลต่อความต้องการบ้านอยู่อาศัย เป็นทั้งปัจจัยบวกสนับสนุนธุรกิจให้เกิดการเติบโตหรือปัจจัยลบทำให้ธุรกิจชะลอตัวลง ตามทิศทางการดำเนินนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ภายใต้สถานการณ์เศรษฐกิจและสภาวะการเมืองในปัจจุบันอาจมีผลให้อัตราดอกเบี้ยทรงตัวอยู่ในระดับต่ำซึ่งจะเป็นปัจจัยหนุนต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การจัดหาที่ดินโครงการแนวโน้มนำปัจจัยเสี่ยงจัดหาแหล่งพัฒนาโครงการยากยิ่งขึ้น เช่น แนวรถไฟฟ้า โครงการภาครัฐหรือใกล้การคมนาคมที่สะดวกต่อคนเมือง ซึ่งมีผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค โดยเฉพาะตลาดในกรุงเทพมหานคร

ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น แนวโน้มต้นทุนการดำเนินงานธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้น เช่น ค่าจ้างแรงงาน ค่าวัสดุก่อสร้าง ราคาน้ำมัน เชื้อเพลิง ค่าขนส่ง อาจเป็นผลกระทบต่อภาระต้นทุนของผู้รับเหมา ล้วนมีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น ถึงแม้ว่าปัจจัยเสี่ยงบางประการมีผลต่อการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2557 นี้ยังมีปัจจัยช่วยสนับสนุนธุรกิจ เช่น การลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายทางการเงินปรับตัวลดลงและสอดคล้องกับการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ ทำให้ถูกกลั่นกรองลูกค้ามากขึ้น ส่งผลให้ไม่เกิดฟองสบู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนผู้ประกอบการได้มีกลยุทธ์การบริหารจัดการค่านึงถึงประสิทธิภาพ การวางแผนมากขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินน้อยลงเป็นผลดีต่อการดำเนินงานซึ่งได้เปรียบคู่แข่งของดีราคาเหมาะสม เป็นที่ต้องการของตลาดมากยิ่งขึ้น

ในวันที่ 25 เมษายน 2559 ตามที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ได้มีมติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้อยู่ในวงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท โดยมอบอำนาจประธานกรรมการบริหารในการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและการเสนอขายแต่ละประเภท/แต่ละชนิดในแต่ละครั้ง รวมทั้งให้มีอำนาจในการดำเนินการใดๆ อันจำเป็นและเกี่ยวข้องเนื่องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ให้สำเร็จและเป็นไปตามกฎหมายที่กำหนด

ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 ตามที่ประชุมกรรมการครั้งที่ 1/2560 มีมติให้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดและหุ้นปันผลจำนวน 4.97 ล้านบาท อัตราหุ้นละ 0.0063 บาทต่อหุ้นและหุ้นปันผล 32.72 ล้านหุ้นในอัตรา 24 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผลใหม่มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 32.72 ล้านบาท และอนุมัติการออก ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 1 (W1) และครั้งที่ 2 (W2) ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และการจองเกินจากสิทธิ (Excess Right) จำนวน 314.16 หน่วย ในอัตราส่วน 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ ต่อ 2 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยแบ่งเป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ RICHY -W1 และใบสำคัญแสดงสิทธิ RICHY -W2 โดยไม่คิดมูลค่า, อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 503.97 ล้านบาทมูลค่าหุ้นละ 1 บาทจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 785.40 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,289.36 ล้านบาทแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1289.36 ล้านหุ้นมูลค่าหุ้นละ 1 บาทและการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท