



บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

Richy Place 2002 Public Company Limited

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (“บริษัท”) ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัทฯ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

สรุปข้อมูลสำคัญของการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชน เพื่อซื้อขาย

ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นครั้งแรก (“IPO”)

บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน)

(ระยะเวลาการเสนอขาย : [●] - [●])

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

ผู้เสนอขาย : บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียมซึ่งเน้นรอบบริเวณสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลและโครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรรบริเวณกรุงเทพฯ และปริมณฑล ภายใต้ตราสินค้า “Richy”

จำนวนหุ้นที่เสนอขาย : 214,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 29.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้

ราคาเสนอขายต่อประชาชน : [●] บาท/หุ้น มูลค่าการเสนอขาย : [●] บาท/หุ้น

การเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพในช่วง 90 วันก่อนหน้า ไม่มี

มูลค่าที่ตราไว้ (Par) : 1.00 บาท/หุ้น

มูลค่าตามราคาบัญชี (book value) : 0.75 บาท/หุ้น (ตามมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 หารด้วยจำนวนหุ้นทั้งหมดภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้)

อัตราส่วนราคาต่อกำไร (“P/E ratio”) เท่ากับ [●] เท่า

P/E ratio ของบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน : [●] เท่า

ตลาดรอง: SET mai

หมวดธุรกิจ (sector): พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เกณฑ์เข้าจดทะเบียน: profit test market capitalization test

วัตถุประสงค์ของการใช้เงิน :

- ใช้เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานของบริษัท

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40.00 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับการเงินเฉพาะกิจการ และหลังหักเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายและบริษัทได้กำหนดไว้ และการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานตามปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัทและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทเห็นสมควร และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นใหญ่ :

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามที่ปรากฏในบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 2 ตุลาคม 2556

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 2 ตุลาคม 2556		ภายหลังเสนอขายหุ้นต่อประชาชน	
	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1.กลุ่มอรรถบูรณ์วงศ์				
น.ส.อาภา อรรถบูรณ์วงศ์	255,000,000	51.00	255,000,000	35.71
บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด ¹	58,400,100	11.68	58,400,100	8.18
น.ส.พิชญา ตันโสศ	47,196,500	9.44	47,196,500	6.61
นายสมศักดิ์ อรรถบูรณ์วงศ์	22,245,000	4.45	22,245,000	3.12
นางนงลักษณ์ วนธรรมพงศ์	1,041,900	0.21	1,041,900	0.15
นายพิชัย อรรถบูรณ์วงศ์	510,500	0.10	510,500	0.07
นายวิระพล อรรถบูรณ์วงศ์	510,500	0.10	510,500	0.07
นายปิดิพัฒน์ พรพรหมพัฒน์	510,500	0.10	510,500	0.07
น.ส.เอื้องฟ้า ทองเพิ่ม	138,000	0.03	138,000	0.02
รวมกลุ่มอรรถบูรณ์วงศ์	385,553,000	77.11	385,553,000	54.00
2.น.ส.สุณี สดคินันท์	45,160,600	9.03	45,160,600	6.33
3.นางวรรภา มนต์อารักษ์	15,538,000	3.11	15,538,000	2.18
4.นายการุญ จันทรางศู	10,300,800	2.06	10,300,800	1.44
5.นางนิอร มณีพีระกุล	8,651,500	1.73	8,651,500	1.21
6.นางสมพร มีวีระสม	6,457,600	1.29	6,457,600	0.90
7.นางศุภมาส ปิ่นสำอางค์	6,457,600	1.29	6,457,600	0.90
8.น.ส.ภรภัทร อักษรวานิชย์	5,808,900	1.16	5,808,900	0.81
9.น.ส.จาริณี ครอบขึงยืน	5,047,300	1.01	5,047,300	0.71
10.นายอนเนน อึ้งกนิันท์	4,540,500	0.91	4,540,500	0.64
11.นางกุลชมาศ นิษโรจน์	3,889,700	0.78	3,889,700	0.54
12.น.ส.อรพรรณ บานพับทอง	2,594,500	0.52	2,594,500	0.36
รวม	500,000,000	100.00	500,000,000	70.03
เสนอขายต่อประชาชน	-	-	214,000,000	29.97
รวม	500,000,000	100.00	714,000,000	100.00

หมายเหตุ /1 บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด ประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า โดย ณ วันที่ 30 เมษายน 2556 มีผู้ถือหุ้นประกอบด้วย น.ส.นงลักษณ์ วนธรรมพงษ์ ร้อยละ 20.87 นายพิชัย อรรถบูรณ์วงศ์ ร้อยละ 20.00 น.ส.อาภา อรรถบูรณ์วงศ์ ร้อยละ 19.10 นายปิณฑน์ พรพรมพัฒน์ ร้อยละ 18.37 น.ส.พิชญา ตันโสด ร้อยละ 9.88 น.ส.สาธิตี อรรถบูรณ์วงศ์ ร้อยละ 5.86 นายสมศักดิ์ อรรถบูรณ์วงศ์ ร้อยละ 4.87 ค.ช.ณัฐภัทร อรรถบูรณ์วงศ์ ร้อยละ 0.52 ค.ช.ศุภณัฐ อรรถบูรณ์วงศ์ ร้อยละ 0.52

สัดส่วนรายได้ :

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงิน ตรวจสอบ						งบการเงิน สอบทาน	
	ปี 2553		ปี 2554		ปี 2555		งวด 6 เดือน ปี 2556	
	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์								
▪ อาคารชุดพักอาศัย								
- ริชชีทาวเวอร์ เพชรเกษม-สาทร	3.55	1.46	-	-	-	-	-	-
- เลอริช พระราม3	237.13	97.19	80.89	50.70	89.38	21.79	9.59	1.52
- เลอริช รัชดา-สุทธิสาร	-	-	75.58	47.37	34.45	8.40	25.92	4.10
- เลอริช@อารีย์สแคว้น	-	-	-	-	158.48	38.63	26.54	4.19
- ริชพาร์ค@บางซื่อสแคว้น	-	-	-	-	125.92	30.69	564.37	89.20
▪ บ้านเดี่ยว								
- ริชชีวิลด์ บางบัวทอง	1.24	0.51	2.55	1.60	-	-	-	-
▪ ทาวน์โฮมส์								
- เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105	-	-	-	-	-	-	4.18	0.66
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	241.92	99.16	159.03	99.68	408.23	99.50	630.6	99.66
รายได้อื่นๆ ^{1/}	2.06	0.58	0.51	0.24	2.04	0.36	2.11	0.33
ดอกเบี้ยรับ	0.65	0.27	0.12	0.08	0.58	0.14	0.02	0.00
รายได้รวม	243.98	100.00	159.54	100.00	410.27	100.00	632.73	100.00

หมายเหตุ : ^{1/} รายได้อื่นๆ ได้แก่ รายได้จากการขายเลิกสัญญา และอื่นๆ

ที่มา : บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

สรุปปัจจัยเสี่ยง :
ก. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

1. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่มีการแข่งขันสูง
2. ความเสี่ยงที่บริษัท รับประทานรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคอนโดมิเนียมเป็นหลัก
3. ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่
4. ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมายเนื่องจากลูกค้าไม่โอนตามวันที่มีสัญญากำหนด
5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการต้นทุน
6. ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

7. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎระเบียบ และกฎหมายซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
8. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
9. ความเสี่ยงด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติซึ่งอาจมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท
10. ความเสี่ยงจากกรณีที่บริษัทมีผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ข. ความเสี่ยงด้านการเสนอขายหลักทรัพย์

11. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทอยู่ระหว่างการปฏิบัติตามเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)

คณะกรรมการบริษัท:

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 6 กันยายน 2556 มีจำนวน 11 ท่าน ประกอบด้วย

ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง
1. นายพระนาย สุวรรณรัฐ ^{1/}	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. ดร. อภา อรรถบูรณ์วงศ์	รองประธานกรรมการ
3. นางสุณี สดอินันท์	รองประธานกรรมการ
4. พลโทหญิงสำอางค์ ทองปาน	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
5. นายสมชัย เพียรสถาพร	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
6. รศ. สุทัศน์ รัตนเกื้อกังวาน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
7. นายสมศักดิ์ อรรถบูรณ์วงศ์	กรรมการ
8. ดร. การุญ จันทรางศุ	กรรมการ
9. นางนงลักษณ์ วนธรรมพงศ์	กรรมการ
10. พ.ต.อ. สุวิทย์ ตันโสด	กรรมการ
11. นายวีระพล อรรถบูรณ์วงศ์ ^{1/}	กรรมการ

หมายเหตุ : /1 ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2556 เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2556

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานย้อนหลัง 3 ปี และงวดล่าสุด :

รายละเอียด : หน่วย	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	6 เดือนปี 2556
สินทรัพย์รวม : ล้านบาท	386.12	688.70	1,442.10	1,568.04
หนี้สินรวม : ล้านบาท	103.80	352.45	1,065.58	1,032.02
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม : ล้านบาท	282.32	336.25	376.52	537.61
รายได้รวม : ล้านบาท	243.98	159.53	410.27	632.73
ค่าใช้จ่ายรวม : ล้านบาท	184.51	141.04	332.50	451.50
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ : ล้านบาท	44.64	5.39	56.63	137.51
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ ต่อหุ้น (EPS) : บาท/หุ้น (ปรับ par)	0.34	0.03	0.19	0.37
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) : (เท่า)	0.37	1.05	2.83	1.92
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) : ร้อยละ	11.69	1.00	5.32	18.27
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) : ร้อยละ	17.58	1.74	15.89	30.09

คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน :

ผลการดำเนินงาน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในงวดปี 2553 – 2555 และงวดหกเดือนปี 2556 เท่ากับ 241.91 ล้านบาท 159.03 ล้านบาท 408.23 ล้านบาท และ 630.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.15 ร้อยละ 99.68 ร้อยละ 99.50 และ ร้อยละ 99.66 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2554 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 159.03 ล้านบาท ลดลง 82.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 34.26 จากปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้จากการโอนของโครงการต่อเนื่อง 2 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการเลอริช พระราม 3 มูลค่า 80.89 ล้านบาท จำนวน 36 ยูนิต หรือ คิดเป็นร้อยละ 8.53 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ ซึ่งโครงการดังกล่าวบริษัทได้มีการขายและรับรู้รายได้จากการโอนตั้งแต่ปี 2552 เป็นต้นมา และ (2) โครงการริชชีวิลล์ บางบัวทอง มูลค่า 2.55 ล้านบาท จำนวน 1 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 1.35 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ และในปี 2554 บริษัทมีโครงการใหม่ที่เปิดขายคือ โครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาด 8 ชั้น และมีการรับรู้รายได้จากการโอนเป็นมูลค่า 75.59 ล้านบาท จำนวน 33 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 42.86 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ ถือเป็นยอดขายที่สูงทั้งนี้เนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วมกรุงเทพฯ ในไตรมาสที่ 4 ของปีนี้ ทำให้ผู้บริโภคมีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเพิ่มสูงขึ้นมาก ซึ่งโครงการของบริษัทอยู่ในพื้นที่ที่น้ำไม่ท่วมและตามแนวรถไฟฟ้าจึงทำให้เป็นที่ต้องการของลูกค้า ประกอบกับนโยบายลดภาษีบ้านหลังแรกที่มีการลดค่าธรรมเนียมการโอน จึงทำให้ลูกค้าเร่งรับโอนก่อนกำหนดภายในสิ้นปี 2554 หรือก่อนสิ้นสุดระยะเวลาด้านภาษี จึงมียอดขายสำหรับโครงการนี้เข้ามาเป็นจำนวนมาก

ปี 2555 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 408.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 249.21 ล้านบาท หรือมีอัตราการขยายตัวของรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 156.71 จากปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้จากโครงการที่มีการโอนต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา ได้แก่ โครงการเลอริช พระราม 3 มูลค่า 89.38 ล้านบาท จำนวน 36 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 8.53 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ และโครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร มูลค่า 34.45 ล้านบาท จำนวน 17 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 22.08 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ นอกจากนี้ยังมีการรับรู้รายได้ของโครงการใหม่อีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเลอริช@ อารีย์สเตชั่น มูลค่า 158.48 ล้านบาท จำนวน 52 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 71.23 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ และโครงการริชชีพาร์ค@บางซื่อสเตชั่น มูลค่า 125.92 ล้านบาท จำนวน 75 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 9.34 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ

งวดหกเดือนปี 2556 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 630.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2555 ซึ่งมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 149.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเติบโตที่สูงถึงร้อยละ 321.78 เป็นผลจากการรับรู้รายได้จากโครงการที่มีการโอนต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา คือ โครงการเลอริช พระราม 3 มูลค่า 9.59 ล้านบาท จำนวน 4 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 0.95 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ โครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร มูลค่า 25.92 ล้านบาท จำนวน 12 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 15.58 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ โครงการเลอริช@ อารีย์สเตชั่น มูลค่า 26.54 ล้านบาท จำนวน 8 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 10.96 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ โครงการริชชีพาร์ค@บางซื่อสเตชั่น คิดเป็นมูลค่า 564.37 ล้านบาท จำนวน 311 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 38.73 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ นอกจากนี้บริษัทมีโครงการเปิดใหม่ในปีนี้เป็นโครงการเดอะริช บีชโฮม ซึ่งเป็นโครงการ

ทาวน์โฮมส์ บริเวณสุขุมวิท 105 ที่รับรู้รายได้แล้ว มูลค่า 4.18 ล้านบาท จำนวน 1 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 0.71 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ

บริษัทมีโครงการใหม่ที่เปิดตัวโครงการในเดือนกันยายนปีนี้เป็นคือ โครงการริชี่พาร์ค@เจ้าพระยา ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า บริเวณถนนรัตนาริเบสร์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์คือ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการที่รับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุน เมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนขาย ภาษีธุรกิจเฉพาะ เงินเดือนและสวัสดิการฝ่ายก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริหารโครงการก่อสร้าง และอื่นๆ

ในปี 2553 – 2555 และงวดหกเดือนปี 2556 บริษัทมีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 143.17 ล้านบาท 95.66 ล้านบาท 262.30 ล้านบาท และ 416.70 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายร้อยละ 59.18 ร้อยละ 60.16 ร้อยละ 64.25 และ ร้อยละ 66.08 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2554 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปีที่ผ่านมาเท่ากับ 49.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรการลดลงร้อยละ 36.06 ซึ่งเป็นผลจากในปีนี้มีจำนวนการโอนของลูกค้ำลดลง ประกอบกับช่วงปลายปีประสบภาวะน้ำท่วมกรุงเทพฯ ทำให้มีการปรับแผนงบประมาณค่าใช้จ่ายการตลาด และ ค่าโฆษณาตลาด จึงส่งผลให้ต้นทุนการขายลดลง

ปี 2555 บริษัทมีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาเท่ากับ 166.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรการเพิ่มขึ้นร้อยละ 174.19 ซึ่งเป็นผลจากภาษีธุรกิจเฉพาะที่บริษัทจ่ายเพิ่มขึ้นสืบเนื่องจากการโอนของลูกค้ำ และต้นทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นตามนโยบายของรัฐบาลในการปรับค่าแรงขั้นต่ำ ประกอบกับค่าวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างมีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น

สำหรับงวดหกเดือนปี 2556 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2555 ซึ่งมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 87.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรการเพิ่มขึ้นร้อยละ 377.96 ซึ่งเป็นผลจากต้นทุนขายที่ปรับสูงขึ้นมากและภาษีธุรกิจเฉพาะที่บริษัทจ่ายเพิ่มขึ้นสืบเนื่องจากการโอนของลูกค้ำ

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัท ประกอบด้วย เงินเดือนพนักงานขาย ค่านายหน้า ค่าบริหารโครงการ ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขายอื่น ซึ่ง ค่านายหน้า คือค่าคอมมิชชั่นที่บริษัทจ่ายให้แก่พนักงานขายและพนักงานอื่นในบริษัทตามยอดขายของบริษัท โดยค่านายหน้าจะจ่ายเป็นรายไตรมาส ค่าบริหารโครงการ คือ ค่าจ้างขายโครงการต่างๆ ของบริษัทที่จ่ายให้แก่บริษัทที่รับจ้างขายโครงการ และ ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ประกอบด้วย ค่าโฆษณา และค่ากิจกรรมในการออกบูธ สำหรับค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง คือ ค่าใช้จ่ายที่บริษัทต้องจ่ายชำระค่าพื้นที่ส่วนกลางสำหรับห้องส่วนที่ยังขายไม่หมดให้กับนิติบุคคลของอาคารชุดดังกล่าว ส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขายอื่น ได้แก่ ค่าภาษีป้าย และค่าใช้จ่ายสำนักงาน วัสดุสิ้นเปลือง เป็นต้น

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดปี 2553 -2555 และงวดหกเดือนปี 2556 มีจำนวน 28.35 ล้านบาท 33.31 ล้านบาท 43.64 ล้านบาท และ 26.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.62 ร้อยละ 20.88 ร้อยละ 10.64 และ ร้อยละ 4.15 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในปี 2554 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 33.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 4.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.49 สาเหตุหลักมาจาก ค่าโฆษณาและการออกนุชประชาสัมพันธ์โครงการขายของบริษัท จำนวน 15.84 ล้านบาท โดยเป็นค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในช่วงต้นปีเพื่อการส่งเสริมการขายของโครงการที่แล้วเสร็จ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มสูงขึ้น

ในปี 2555 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 43.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 10.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.01 ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทใช้กลยุทธ์ในการส่งเสริมการขาย เพื่อกระตุ้นให้ลูกค้ามาโอนห้องชุดของโครงการริชี่พาร์ค@บางซ่งตอนใต้เพิ่มขึ้น ทำให้ค่าส่งเสริมการขายในปี 2555 เพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับการปรับเพิ่มเงินเดือน และสวัสดิการของพนักงานขายในช่วงต้นปีซึ่งเป็นการปรับเพิ่มตามปกติ

สำหรับงวดหกเดือนปี 2556 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย เท่ากับ 26.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2555 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 18.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.90 เนื่องจากค่าภาษีและค่าธรรมเนียมการค้ำที่เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าโฆษณาและค่าจัดแสดงสินค้าที่เพิ่มสูงขึ้นมาก

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัท ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงานอื่น ค่าสาธารณูปโภคค่าบริการต่างๆ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ

ในปี 2553 – 2555 และงวดหกเดือน ปี 2556 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 12.99 ล้านบาท 12.07 ล้านบาท 26.56 ล้านบาท และ 8.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.32 ร้อยละ 7.57 ร้อยละ 6.47 และร้อยละ 1.35 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2554 ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจากปี 2553 เท่ากับ 0.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 7.04 เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิลดลงอย่างมีนัยสำคัญ จึงทำให้บริษัทจ่ายโบนัสประจำปีให้แก่พนักงานลดลง ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง

ในปี 2555 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2554 เท่ากับ 14.49 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 120.03 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากการปรับเพิ่มเงินเดือน และโบนัสของพนักงานเพิ่มขึ้น

สำหรับงวดหกเดือนปี 2556 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2555 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 5.36 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.25 เนื่องจากบริษัทมีการรับผู้บริหารและพนักงานเพิ่มขึ้นเพื่อการขยายโครงการ ตลอดจนมีการปรับขึ้นเงินเดือนประจำปีของพนักงาน และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นที่เพิ่มขึ้น

กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น ในปี 2553 - 2555 และงวดหกเดือนปี 2556 เท่ากับ 98.75 ล้านบาท 63.36 ล้านบาท 145.93 ล้านบาท และ 213.90 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.82 ร้อยละ 39.84 ร้อยละ 35.75 และร้อยละ 33.92 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตรากำไรที่ลดลงของบริษัทเป็นไปตามต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนยูนิตการโอนของลูกค้าที่เพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2553-2555 และงวดหกเดือนปี 2556 เท่ากับ 44.64 ล้านบาท 5.39 ล้านบาท 56.63 ล้านบาท และ 137.51 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 18.30 ร้อยละ 3.38 ร้อยละ 13.80 และร้อยละ 21.73 ของรายได้รวมตามลำดับ

บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงในปี 2554 เนื่องจากในปี 2554 มีการรับรู้รายได้การโอนของโครงการต่อเนื่อง 2 โครงการ ซึ่งได้มีการรับรู้รายได้จากการโอนในปี 2552 – 2553 ไปแล้ว และมีโครงการที่แล้วเสร็จพร้อมรับรู้รายได้ในปีดังกล่าวเพียง 1 โครงการ

ปี 2555 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2554 เท่ากับ 51.32 ล้านบาท คิดเป็นอัตรการเพิ่มขึ้นร้อยละ 952.43 โดยมีเหตุผลหลักคือ การรับรู้รายได้ของโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการคือ โครงการเลอริช@อารีย์สเตรชั่น และโครงการริชพาร์ค@บางซ່อนสเตรชั่น ซึ่งสร้างอัตรกำไรสุทธิในระดับที่เพิ่มขึ้น และการปรับมาตรฐานการบัญชีการรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ ด้วย

สำหรับงวดหกเดือน ปี 2556 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2555 เท่ากับ 113.48 ล้านบาท คิดเป็นอัตรการเพิ่มขึ้นร้อยละ 498.08 เป็นผลจากการรับรู้รายได้จากโครงการต่อเนื่องคือโครงการริชพาร์ค@บางซ່อนสเตรชั่น ซึ่งเป็นโครงการที่มีสัดส่วนการรับรู้รายได้ภายในปี 2556 ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

สินทรัพย์

สินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่คือ สินทรัพย์หมุนเวียน โดยเฉพาะรายการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่มีอัตรการเกือบบร้อยละ 90 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย 1. ที่ดิน 2. การพัฒนาโครงการ ซึ่งทั้ง 2 รายการนี้ เป็นรายการสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงหรือประมาณร้อยละ 95 ของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2553 – 2555 และงวดหกเดือนปี 2556 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 386.12 ล้านบาท 688.70 ล้านบาท 1,442.10 ล้านบาท และ 1,568.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.18 ร้อยละ 78.36 ร้อยละ 109.40 และร้อยละ 8.73 ตามลำดับ บริษัทมีสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นโดยตลอดตามการเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในปี 2555 เป็นช่วงที่บริษัทมีการขยายตัวของธุรกิจลงทุนก่อสร้างโครงการและเปิดโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเลอริช@อารีย์สเตรชั่น และโครงการริชพาร์ค@บางซ່อนสเตรชั่น

บริษัทไม่มีสินทรัพย์รายการลูกหนี้การค้า เนื่องจากบริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

หนี้สิน

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

ในปี 2553-2555 และงวดหกเดือนปี 2556 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 103.80 ล้านบาท 352.45 ล้านบาท 1,065.58 ล้านบาท และ 1,030.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรการการเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.91 ร้อยละ 239.55 ร้อยละ 202.34 และร้อยละ (3.30) ตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากช่วงเวลาปี 2554 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อเสริมสภาพคล่องของกิจการ

สำหรับปี 2555 บริษัทมีการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการคือ โครงการเลอริช@อารีย์สเตรชั่น และโครงการริชพาร์ค@บางซ່อนสเตรชั่น จึงจำเป็นจะต้องมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้การขยายงาน รวมทั้งเสริมสร้างสภาพคล่องต่อกิจการ

ในขณะที่งวดหกเดือน ปี 2556 บริษัทได้ทยอยการชำระเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน แต่ขณะเดียวกันก็จำเป็นต้องมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนหนึ่งเพื่อใช้ในการขยายงานต่อไป รวมทั้งเสริมสร้างสภาพคล่องต่อกิจการเช่นกัน

ส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 - 2555 และงวดหกเดือน ปี 2556 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท มีจำนวน 282.32 ล้านบาท 376.52 ล้านบาท 362.64 ล้านบาท และ 537.61 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 73.12 ร้อยละ 48.82 ร้อยละ 26.11 และร้อยละ 34.29 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นนั้น เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิของปีและการเพิ่มทุนของบริษัท

ปี 2553 – 2555 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 17.58 ร้อยละ 1.74 และร้อยละ 15.89 ตามลำดับ ในปี 2554 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง เนื่องจากกำไรสุทธิของบริษัทที่ลดลงเป็นจำนวนมาก ในปี 2555 และงวดหกเดือนปี 2556 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 15.89 และ 30.09 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเป็นผลจากการขยายตัวของฐานทุนจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ ณ วันที่ 6 กันยายน 2556 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2556 ของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัทแปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อเตรียมพร้อมในการนำบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้จากหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 1.00 บาท พร้อมทั้งเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 500.00 ล้านบาท เป็น 714.00 ล้านบาท โดยจัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนจำนวน 214 ล้านหุ้น

นักลงทุนสัมพันธ์ : นางสาวศรัณย์ธร ศรีสุนทร

เลขที่ 667/15 อาคารอรชรบรูณ์ ชั้น 5 เขตบางกอกน้อย ถนนจรัลสนิทวงศ์

แขวงอรุณอมรินทร์ กรุงเทพมหานคร 10700

โทรศัพท์ : 02-886-1816-7

โทรสาร : 02-886-1060