

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 2.1 ประวัติความเป็นมา และพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท ริชี่ เฟลซ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2545 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 50 ล้านบาท โดยกลุ่มบุคคลหลากหลายอาชีพซึ่งมีแนวคิดในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คล้ายคลึงกัน ภายใต้การบริหารองค์กรโดย ดร.อาภา อรรถบูรณวงศ์ เพื่อมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่มีศักยภาพ และเป็นทำเลที่ใกล้แหล่งชุมชน ณ วันที่ 27 กันยายน 2556 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 714 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว 500 ล้านบาท มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 667/15 อาคารอรรถบูรณวงศ์ ชั้น 5 ถนนจรัลสนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

บริษัทเริ่มต้นพัฒนาและเสนอขายโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการแรกเมื่อปี 2547 ภายใต้ชื่อ “ริชชีวิลล์ บางบัวทอง” ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 74 ยูนิต ตั้งอยู่ในอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี มูลค่าโครงการประมาณ 160 ล้านบาท หลังจากนั้นได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อีกหลายโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลทั้งหมด

ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัท สามารถสรุปได้ดังนี้

- ปี 2545 พฤศจิกายน - ก่อตั้งบริษัท โดยกลุ่มบุคคลหลากหลายอาชีพซึ่งมีแนวคิดในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 50 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 667/15 อาคารอรรถบูรณวงศ์ ชั้น 5 ถนนจรัลสนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร
- ปี 2547 มกราคม - เปิดขายอย่างเป็นทางการ โครงการ “ริชชีวิลล์ บางบัวทอง” เป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนพื้นที่ 13 ไร่ จำนวน 74 ยูนิต ตั้งอยู่ที่อำเภอบางบัวทอง นนทบุรี มูลค่าโครงการประมาณ 160 ล้านบาท
- ปี 2548 มิถุนายน - เปิดขายอย่างเป็นทางการ โครงการ “ริชชีทาวเวอร์ เพชรเกษม-สาทร” เป็นอาคารชุดพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม สูง 19 ชั้น จำนวน 212 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนเพชรเกษม กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 300 ล้านบาท
- ปี 2550 มกราคม - เปิดขายอย่างเป็นทางการ โครงการ “เลอริช เทรนด์คือนโด สาธุประดิษฐ์” (“เลอริช พระราม3”) เป็นคอนโดมิเนียม สูง 22 ชั้น จำนวน 422 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 1,066 ล้านบาท
- ปี 2550 พฤษภาคม - เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 50 ล้านบาทเป็น 130 ล้านบาทเสนอขายผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อใช้เตรียมสำหรับค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการในอนาคต

- ปี 2553 มีนาคม - เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “เลอริช รัชดา-สุทธิสาร” เป็นคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 77 ยูนิต ตั้งอยู่ที่บริเวณแยกสุทธิสาร แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 184 ล้านบาท
- ปี 2553 พฤศจิกายน - เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “เลอริช@อารีย์สแควร์” เป็นคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 73 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ซอยอารีย์ 2 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 237 ล้านบาท
- ปี 2554 มกราคม - เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “ริชพาร์ค@บางซ่อนสแควร์” เป็นคอนโดมิเนียม สูง 27 ชั้น จำนวน 803 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนน กรุงเทพ-นนทบุรี แขวงวงศ์สว่าง เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 1,392 ล้านบาท
- ปี 2555 ธันวาคม - เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 130 ล้านบาทเป็น 292.18 ล้านบาทเสนอขายผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อใช้เตรียมสำหรับค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการ เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105 และโครงการริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เซนจ์
- ปี 2556 กุมภาพันธ์ - เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105” เป็นทาวโฮม สไตล์โมเดิร์น จำนวน 140 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 105 ถนนศรีนครินทร์ แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 662 ล้านบาท
- ธันวาคม - เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “ริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เซนจ์” เป็นคอนโดมิเนียม สูง 25 ชั้น จำนวน 735 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนประชาราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 1,729 ล้านบาท
- มิถุนายน - เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 292.18 ล้านบาทเป็น 370 ล้านบาทเสนอขายผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อใช้เตรียมสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคต
- กันยายน - เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 370 ล้านบาทเป็น 500 ล้านบาทเสนอขายผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อใช้เตรียมสำหรับค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการริชพาร์ค@เจ้าพระยา
- จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อว่า “บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)” และได้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จาก 100 บาทต่อหุ้น เป็น 1.00 บาทต่อหุ้น รวมทั้งได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 500 ล้านบาท เป็น 714 ล้านบาท โดยจะดำเนินการออกหุ้นสามัญจำนวน 214 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชน
  - เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “ริชพาร์ค@เจ้าพระยา” เป็นคอนโดมิเนียมสูง 33 ชั้น จำนวน 635 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนรัตนานิเบศร์ ตำบลไทรม้อ อำเภอเมือง นนทบุรี มูลค่าโครงการประมาณ 1,300 ล้านบาท

## 2.2 ภาพรวมในการประกอบธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งประเภท คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮมส์ โดยบริษัทเน้นให้ความสำคัญถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การแข่งขัน สภาพตลาด ทำเลที่ตั้ง โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทจะเน้นพัฒนาโครงการซึ่งมีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ภายใต้ชื่อ “เลอริช” ซึ่งจะเป็อาคารประเภท Low rise ซึ่งสูงไม่เกิน 8 ชั้น และ “ริชพาร์ค” ซึ่งเป็นอาคารที่สูงเกินกว่า 8 ชั้น ในขณะที่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮมส์ จะเน้นทำเลเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลรอบนอก ซึ่งสามารถเชื่อมต่อด้วยระบบคมนาคมเข้าสู่ใจกลางเมืองได้สะดวก ภายใต้ชื่อ “เดอะ ริช” ซึ่งเป็นโครงการประเภททาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม และ “ริชชี วิลล์” ซึ่งเป็นโครงการประเภทหมู่บ้านเดี่ยวจัดสรร

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 บริษัทมีโครงการที่พัฒนาทั้งหมด 8 โครงการ แบ่งออกเป็น

- 1) โครงการที่ปิดโครงการโดยขายหมดแล้วจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการริชชีวิลล์บางบัวทอง  
โครงการริชชีทาวน์เวอร์ เพชรเกษม-สาทร
- 2) โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดจำหน่ายจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการเลอริชพระราม 3  
โครงการเลอริชรัชดา-สุทธิสาร โครงการเลอริช@อารีย์สแควร์ โครงการริชพาร์ค@บางซื่อสแควร์
- 3) โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและเปิดจำหน่ายจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์  
เซนจ์ โครงการเดอะริช บีชโฮม สุขุมวิท 105

## 2.3 โครงสร้างรายได้ของบริษัท

	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)
<b>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>								
▪ อาคารชุดพักอาศัย								
- ริชชีทาวน์เวอร์ 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@อารีย์สแควร์	-	-	-	-	158.48	38.63	26.54	4.20
- ริชพาร์ค@บางซื่อสแควร์	-	-	-	-	125.92	30.69	564.37	89.20
▪ บ้านเดี่ยว								
- ริชชีวิลล์ บางบัวทอง	1.24	0.51	2.55	1.60	-	-	-	-
▪ ทาวน์โฮมส์								
- เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105	-	-	-	-	-	-	4.18	0.66
<b>รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>241.92</b>	<b>99.16</b>	<b>159.03</b>	<b>99.68</b>	<b>408.23</b>	<b>99.50</b>	<b>630.60</b>	<b>99.66</b>
รายได้อื่นๆ <sup>1/</sup>	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
<b>รายได้รวม</b>	<b>243.98</b>	<b>100.00</b>	<b>159.54</b>	<b>100.00</b>	<b>410.27</b>	<b>100.00</b>	<b>632.73</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> รายได้อื่นๆ ได้แก่ รายได้จากดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าเช่าตามแผนการตลาดการันตีค่าเช่า และรายได้จากการยืมเงินคาวาน์ เป็นต้น

## 2.4 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีเป้าหมายในช่วงระยะเวลาภายใน 3 ปีข้างหน้าที่จะเป็นบริษัทชั้นนำในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยมุ่งเน้นความต้องการ ความพึงพอใจและความสุขในการอยู่อาศัยของลูกค้าทุกกลุ่มเป้าหมาย ที่ประกอบด้วยรูปแบบผลิตภัณฑ์ ทำเลที่ตั้ง โครงการ ความเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และการบริการที่มีประสิทธิภาพในระดับแนวหน้า เพื่อสร้างความเชื่อถือในระยะยาวจากผู้เกี่ยวข้องทั้งหมด