

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

5.1 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา โดยมีรายละเอียดดังนี้

5.1.1 อุปกรณ์ - สุทธิ

อุปกรณ์-สุทธิ ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 2.64 ล้านบาทและ 5.40 ล้านบาทตามลำดับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี		ภาวะผูกพัน
		วันที่ 31 ธันวาคม 2555	วันที่ 30 มิถุนายน 2556	
อุปกรณ์สำนักงาน	เจ้าของ	0.35	0.47	ไม่มี
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	เจ้าของ	0.14	0.12	ไม่มี
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	เจ้าของ	0.61	0.72	ไม่มี
ยานพาหนะ	เจ้าของ	0.01	0.01	ไม่มี
อุปกรณ์สำนักงานขาย	เจ้าของ	1.53	2.24	ไม่มี
สำนักงานขาย	เจ้าของ	-	1.84	ไม่มี
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี		2.64	5.40	

5.1.2 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 1,290.55 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	พื้นที่(ไร่)	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาวะผูกพัน
1	ริชพาร์ค@บางซ่อนสเคชั่น	3-3-21.5	467.26 ลบ.	228.97 ลบ. ¹	15 ต.ค. 56	เจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินได้รับวงเงินรวมจำนวน 837.74 ลบ.
2	เลอริช รัชดา-สุทธิสาร	0-2-14.3	25.28 ลบ.	26.99 ลบ. ¹	15 ต.ค. 56	เจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินได้รับวงเงินรวมจำนวน 87.61 ลบ.
3	เลอริช พระราม 3	2-1-4.4	147.73 ลบ.	269.19 ลบ. ¹	15 ต.ค. 56	เจ้าของ	จดจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นประกันห้องชุดกับสถาบันการเงินร่วมกับโครงการริชพาร์ค@บางซ่อนสเคชั่นวงเงินรวมจำนวน 837.74 ลบ.
4	ริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น	3-0-64.6	309.51 ลบ.	606.20 ลบ. ²	15 ต.ค. 56	เจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินได้รับวงเงินรวมจำนวน 938.10 ลบ.
5	เดอะริชบิชโฮม สุขุมวิท 105	13-2-88	311.88 ลบ.	410.90 ลบ. ²	15 ต.ค. 56	เจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินได้รับวงเงินรวมจำนวน 536 ลบ.
6	เลอริช@อารีย์สเคชั่น	0-2-0	28.89 ลบ.	53.50 ลบ. ³	14 มี.ค. 56	เจ้าของ	ไม่มี
	รวมทั้งสิ้น		1,290.55 ลบ.	1,595.75 ลบ.			

หมายเหตุ : /1 ประเมินราคาโดย บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

/2 ประเมินราคาโดย บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีมูลค่าคงเหลือ

/3 ประเมินราคาโดย บจก.ไชนีส ไทย แอปไพร์ซอล ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

5.1.3 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 131.07 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	พื้นที่(ไร่)	มูลค่าตามบัญชี	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1	เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์	20-0-78.8	131.07 ลบ.	120.80 ลบ.	15 ต.ค. 56	เจ้าของ	ติดงานอยู่กับธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ : ประเมินราคาโดย บจก.เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีการต้นทุน (Cost Approach) / วิธีการสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method)

5.1.4 เงินมัดจำค่าที่ดิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 บริษัทได้จ่ายเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินสำหรับ 1 โครงการ คือ โครงการริชพาร์ค@เจ้าพระยา โฉนดเลขที่ 8843 โดยจ่ายเงินมัดจำมูลค่ารวม 15 ล้านบาท โดยมีกำหนดโอน ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2556

5.2 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจในการเงินเท่ากับ 0.36 ล้านบาทและ 1.19 ล้านบาทตามลำดับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี	
	วันที่ 31 ธันวาคม 2555	วันที่ 30 มิถุนายน 2556
โปรแกรมบัญชี	0.36	1.19

5.3 สรุปสาระสำคัญสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง

5.3.1 สัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทได้เช่าพื้นที่สำนักงานซึ่งใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่จำนวน 2 ฉบับ โดยมีสรุปรายละเอียดของสัญญาเช่า ดังนี้

5.3.1.1 สัญญาเช่าฉบับที่ 1

คู่สัญญา	:	บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท บริษัท ริชี่เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”)
สถานที่เช่า	:	พื้นที่ในอาคารอรรถบูรณ์ บริเวณห้องเลขที่ 502 ชั้น 5 ซึ่งตั้งอยู่ที่ 667/15 ถนนจรัลสนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 204 ตารางเมตร
ระยะเวลา	:	3 ปี ตั้งแต่วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2555 ถึงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2558
อัตราค่าเช่า	:	ค่าเช่าสถานที่ จำนวน 28,560 บาทต่อเดือน
เงื่อนไขการต่อสัญญา	:	หากบริษัทมีความประสงค์จะเช่าสถานที่เช่าต่อไปหลังจากครบกำหนดเวลาเช่า บริษัทจะต้องแจ้งความประสงค์ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาอย่างน้อย 120 วัน และคู่สัญญาจะต้องเจรจาตกลงเกี่ยวกับอัตราค่าเช่ากันใหม่ให้แล้วเสร็จก่อนครบกำหนดอายุการเช่าไม่น้อยกว่า 30 วัน

5.3.1.2 สัญญาเช่าฉบับที่ 2

คู่สัญญา	:	บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท บริษัท ริชี่เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”)
สถานที่เช่า	:	พื้นที่ในอาคารอรรถบูรณ์ บริเวณห้องเลขที่ 503 และ 504 ชั้น 5 ซึ่งตั้งอยู่ที่ 667/15 ถนนจรัลสนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 158.74 ตารางเมตร
ระยะเวลา	:	3 ปี ตั้งแต่วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2554 ถึงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2557
อัตราค่าเช่า	:	ค่าเช่าสถานที่ จำนวน 21,429.90 บาทต่อเดือน

เงื่อนไขการต่อสัญญา : หากบริษัทมีความประสงค์จะเช่าสถานที่เช่าต่อไปหลังจากครบกำหนดเวลาเช่า บริษัทจะต้องแจ้งความประสงค์ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาอย่างน้อย 120 วัน และคู่สัญญาจะต้องเจรจาตกลงเกี่ยวกับอัตราค่าเช่ากันใหม่ให้แล้วเสร็จก่อนครบกำหนดอายุการเช่าไม่น้อยกว่า 30 วัน

5.3.2 สัญญาก่อสร้าง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 บริษัทมีสัญญาก่อสร้างที่ยังไม่สิ้นสุดสัญญาและมีมูลค่าเกินกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป ดังนี้

โครงการ	สัญญา/คู่สัญญา	อายุสัญญา	ค่าตอบแทน/เงื่อนไขการจ่ายค่าตอบแทน
ริชพาร์ค@บางซ่อนสแตน	สัญญาว่าจ้างเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง บมจ.ริชี่เพลซ 2002 (“ผู้ว่าจ้าง”) บจก.ที.ที.เอส.เอ็นจิเนียริ่ง (2004) (“ผู้รับจ้าง”)	วันที่ 10 กรกฎาคม 2554 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2556	ค่าก่อสร้างรวม 626.00 ล้านบาท กรณีงานแล้วเสร็จหลังจากวันที่สัญญาระบุไว้ ผู้รับจ้างจะต้องเสียค่าปรับเป็นจำนวนเงิน 626,000 บาทต่อวัน (ร้อยละ 0.1 ของค่าก่อสร้าง) แต่สูงสุดไม่เกินร้อยละ 10 ของราคางานตามสัญญา
ริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น	สัญญาว่าจ้างเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง บมจ.ริชี่เพลซ 2002 (“ผู้ว่าจ้าง”) บจก.ที.ที.เอส.เอ็นจิเนียริ่ง (2004) (“ผู้รับจ้าง”)	วันที่ 20 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 20 ตุลาคม 2557	ค่าก่อสร้างรวม 665.20 ล้านบาท กรณีงานแล้วเสร็จหลังจากวันที่สัญญาระบุไว้ ผู้รับจ้างจะต้องเสียค่าปรับเป็นจำนวนเงิน 665,197 บาทต่อวัน (ร้อยละ 0.1 ของค่าก่อสร้าง) แต่สูงสุดไม่เกินร้อยละ 10 ของราคางานตามสัญญา
เดอะริช บิซโฮม สุขุมวิท 105	สัญญาว่าจ้างเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง บมจ.ริชี่เพลซ 2002 (“ผู้ว่าจ้าง”) บจก.แพพิน ทอง พร็อพเพอร์ตี้ (“ผู้รับจ้าง”)	วันที่ 20 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 20 มีนาคม 2556	ค่าก่อสร้างทาวเฮ้าส์ 3 ชั้นจำนวน 16 หลังรวม 20.55 ล้านบาท กรณีงานแล้วเสร็จหลังจากวันที่สัญญาระบุไว้ ผู้รับจ้างจะต้องเสียค่าปรับเป็นจำนวนเงิน 20,550 บาทต่อวัน (ร้อยละ 0.1 ของค่าก่อสร้าง) แต่สูงสุดไม่เกินร้อยละ 10 ของราคางานตามสัญญา
	สัญญาว่าจ้างเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง บมจ.ริชี่เพลซ 2002 (“ผู้ว่าจ้าง”) บจก.แพพินทอง พร็อพเพอร์ตี้ (“ผู้รับจ้าง”)	วันที่ 6 ธันวาคม 2555 ถึงวันที่ 6 เมษายน 2556	ค่าก่อสร้างทาวเฮ้าส์ 3 ชั้นจำนวน 14 หลังรวม 17.98 ล้านบาท กรณีงานแล้วเสร็จหลังจากวันที่สัญญาระบุไว้ ผู้รับจ้างจะต้องเสียค่าปรับเป็นจำนวนเงิน 17,984 บาทต่อวัน (ร้อยละ 0.1 ของค่าก่อสร้าง) แต่สูงสุดไม่เกินร้อยละ 10 ของราคางานตามสัญญา
	สัญญาว่าจ้างเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง บมจ.ริชี่เพลซ 2002 (“ผู้ว่าจ้าง”) หจก.เอ-อาร์-พี ซัพพลาย (“ผู้รับจ้าง”)	วันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	ค่าก่อสร้างทาวเฮ้าส์ 3 ชั้นจำนวน 15 หลังรวม 18.75 ล้านบาท กรณีงานแล้วเสร็จหลังจากวันที่สัญญาระบุไว้ ผู้รับจ้างจะต้องเสียค่าปรับเป็นจำนวนเงิน 18,750 บาทต่อวัน (ร้อยละ 0.1 ของค่าก่อสร้าง) แต่สูงสุดไม่เกินร้อยละ 10 ของราคางานตามสัญญา

5.3.3 สัญญาจ้างบริหารงานก่อสร้าง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 บริษัทมีสัญญาจ้างบริหารงานก่อสร้าง ดังนี้

โครงการ	คู่สัญญา/ขอบเขตของงาน	อายุสัญญา	ค่าตอบแทน/เงื่อนไขการจ่ายค่าตอบแทน
ริชพาร์ค@บางซ່อนสแควร์	สัญญาว่าจ้างบริหารงานก่อสร้าง บมจ.ริชี่เพลซ 2002 (“ผู้ว่าจ้าง”) บจก.เค.ซี.เอส. แอนด์ แอสโซซิเอทส์ (“ผู้รับจ้าง”)	วันที่ 1 กรกฎาคม 2554 ถึง วันที่ 1 มีนาคม 2556	ค่าตอบแทนแบบเหมารวมคิดเป็นเงินทั้งสิ้น 10,032,855 บาท แบ่งชำระเป็นรายเดือน
ริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เซนจ์	สัญญาว่าจ้างบริหารงานก่อสร้าง บมจ.ริชี่เพลซ 2002 (“ผู้ว่าจ้าง”) บจก.เค.ซี.เอส. แอนด์ แอสโซซิเอทส์ (“ผู้รับจ้าง”)	วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง วันที่ 1 ธันวาคม 2557	ค่าตอบแทนแบบเหมารวมคิดเป็นเงินทั้งสิ้น 10,298,750 บาท แบ่งชำระเป็นรายเดือน