

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมา และพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2545 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 50 ล้านบาท โดยกลุ่มบุคคลหลากหลายอาชีพซึ่งมีแนวคิดในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คล้ายคลึงกัน ภายใต้การบริหารองค์กร โดย ดร.อาภา อรรถบูรณ์วงศ์ เพื่อมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่มีศักยภาพ และเป็นทำเลที่ใกล้แหล่งชุมชน ณ วันที่ 27 กันยายน 2556 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 714 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว 500 ล้านบาท มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 667/15 อาคารอรรถบูรณ์ ชั้น 7 ถนนจรัสสินทวงศ์ 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 อาคารอรรถบูรณ์ ชั้น 5 ถนนจรัสสินทวงศ์ 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” เป็นอาคารชุดพักอาศัยแบบ คอนโดมิเนียม สูง 19 ชั้น จำนวน 212 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนเพชรเกษม กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 300 ล้านบาท
- ปี 2550 มกราคม - เปิดขายอย่างเป็นทางการ โครงการ “เลอริช เทรนด์คันทรี สตรีท” (“เลอริช พระราม3”) เป็น คอนโดมิเนียม สูง 22 ชั้น จำนวน 422 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 1,062 ล้านบาท
- ปี 2550 พฤษภาคม - เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 50 ล้านบาทเป็น 130 ล้านบาทเสนอขายผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อใช้เตรียมสำหรับค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการในอนาคต

- ปี 2553 มีนาคม - เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “เลอริช รัชดา-สุทธิสาร” เป็นคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 77 หน่วย ตั้งอยู่ที่บริเวณแยกสุทธิสาร แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 175 ล้านบาท
- ปี 2553 พฤศจิกายน - เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “เลอริช@อารีย์สแควร์” เป็นคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 73 หน่วย ตั้งอยู่ที่ซอยอารีย์ 2 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 235 ล้านบาท
- ปี 2554 มกราคม - เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “ริชพาร์ค@บางซ่อนสแควร์” เป็นคอนโดมิเนียม สูง 27 ชั้น จำนวน 803 หน่วย ตั้งอยู่ที่ถนน กรุงเทพ-นนทบุรี แขวงวงศ์สว่าง เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 1,375 ล้านบาท
- ปี 2555 กรกฎาคม - ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2555 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2555 มีมติอนุมัติให้บริษัทจ่ายเงินปันผล ในอัตราหุ้นละ 10.00 บาท รวมเป็นเงิน 19.30 ล้านบาท โดยมีหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลดังกล่าว จำนวน 1,930,000 หุ้น
- พฤศจิกายน - ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวิสามัญประจำปี 2555 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 มีมติอนุมัติให้บริษัทจ่ายเงินปันผล ในอัตราหุ้นละ 57.10 บาท รวมเป็นเงิน 110.20 ล้านบาท โดยมีหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลดังกล่าว จำนวน 1,930,000 หุ้น
- ธันวาคม - เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 130 ล้านบาทเป็น 292.18 ล้านบาทเสนอขายผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อใช้เตรียมสำหรับ ค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการ เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105 และโครงการริชพาร์ค@เตาปูน อินเทอร์เน็ต
- เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “ริชพาร์ค@เตาปูนอินเทอร์เน็ต” เป็นคอนโดมิเนียม สูง 25 ชั้น จำนวน 735 หน่วย ตั้งอยู่ที่ถนนประชาราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 1,703 ล้านบาท
- ปี 2556 กุมภาพันธ์ - เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105” เป็นทาวน์โฮม สไตล์โมเดิร์น จำนวน 140 หน่วย ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 105 ถนนศรีนครินทร์ แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 671 ล้านบาท
- เมษายน - ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2556 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2556 มีมติอนุมัติให้บริษัทจ่ายเงินปันผล ในอัตราหุ้นละ 18.56 บาท รวมเป็นเงิน 54.24 ล้านบาท โดยมีหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลดังกล่าว จำนวน 2,921,800 หุ้น
- มิถุนายน - เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 292.18 ล้านบาทเป็น 370 ล้านบาทเสนอขายผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อใช้เตรียมสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคต
- กันยายน - ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวิสามัญประจำปี 2556 เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2556 มีมติอนุมัติให้บริษัทจ่ายเงินปันผล ในอัตราหุ้นละ 35.69 บาท รวมเป็นเงิน 132.05 ล้านบาท โดยมีหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลดังกล่าว จำนวน 3,700,000 หุ้น

- เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 370 ล้านบาทเป็น 500 ล้านบาทเสนอขายผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อให้เตรียมสำหรับค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการริชี่พาร์ค@เจ้าพระยา
- จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อว่า “บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)” และได้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จาก 100 บาทต่อหุ้น เป็น 1.00 บาทต่อหุ้น รวมทั้งได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 500 ล้านบาท เป็น 714 ล้านบาท โดยจะดำเนินการออกหุ้นสามัญจำนวน 214 ล้านหุ้นเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชน
- เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “ริชี่พาร์ค@เจ้าพระยา” เป็นคอนโดมิเนียมสูง 33 ชั้น จำนวน 635 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนรัตนธิเบศร์ ตำบลโทรมา อำเภอมือง นนทบุรี มูลค่าโครงการประมาณ 1,267 ล้านบาท

2.2 ภาพรวมในการประกอบธุรกิจ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 31 มีนาคม 2557 บริษัทมีโครงการที่พัฒนาทั้งหมด 9 โครงการ แบ่งออกเป็น

- 1) โครงการที่ปิดโครงการโดยขายหมดแล้วจำนวน 23 โครงการ ได้แก่ โครงการริชี่วิลล์บางบัวทอง โครงการริชี่ทาวเวอร์ เพชรเกษม-สาทร โครงการเลอริช@อารีย์สแคว์
- 2) โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดจำหน่ายจำนวน 43 โครงการ ได้แก่ โครงการเลอริชพระราม 3 โครงการเลอริชรัชดา-สุทธิสาร โครงการริชี่พาร์ค@บางซ่งอนสแคว์
- 3) โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและเปิดจำหน่ายจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการริชี่พาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่นัล โครงการเดอะริช บีชโฮม สุขุมวิท 105 โครงการริชี่พาร์ค@เจ้าพระยา

2.3 โครงสร้างรายได้ของบริษัท

	งบการเงิน (ตรวจสอบ)						งบการเงิน (สอบทาน)	
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		งวดสามเดือน ปี 2557	
	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์								
อาคารชุดพักอาศัย								
- ริชี่ทาวเวอร์ เพชรเกษม-สาทร	-	-	-	-	-	-	-	-
- เลอริช พระราม3	80.89	50.70	89.38	21.79	15.59	1.29	1.88	1.82
- เลอริช รัชดา-สุทธิสาร	75.58	47.37	34.45	8.40	47.65	3.95	4.67	4.52
- เลอริช@อารีย์สแคว์	-	-	158.48	38.63	54.03	4.48	16.14	15.64
- ริชี่พาร์ค@บางซ่งอนสแคว์	-	-	125.92	30.69	1,058.25	87.75	41.43	40.15

	งบการเงิน (ตรวจสอบ)						งบการเงิน (สอบทาน)	
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		งวดสามเดือน ปี 2557	
	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)
▪ บ้านเดี่ยว - ริชชีวิลล์ บางบัวทอง	2.55	1.60	-	-	-	-	-	-
▪ ทาวน์โฮมส์ - เคอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105	-	-	-	-	25.00	2.07	33.94	32.88
รวมรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	159.03	99.68	408.23	99.50	1,200.52	99.55	98.06	95.02
รายได้อื่นๆ ^{1/}	0.51	0.24	1.46	0.36	5.38	0.45	5.14	4.98
ดอกเบี้ยรับ	0.12	0.08	0.58	0.14	0.03	0.00	-	-
รายได้รวม	159.54	100.00	410.27	100.00	1,205.92	100.00	103.21	100.00

หมายเหตุ : ^{1/} รายได้อื่นๆ ได้แก่ รายได้จากดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าเช่าตามแผนการตลาดการ์ตูนตีค่าเช่า และรายได้จากการยึดเงินคาวน เป็นต้น

2.4 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีเป้าหมายในช่วงระยะเวลาภายใน 3 ปีข้างหน้าที่จะเป็นบริษัทชั้นนำในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยมุ่งเน้นความต้องการ ความพึงพอใจและความสุขในการอยู่อาศัยของลูกค้าทุกกลุ่มเป้าหมาย ที่ประกอบด้วยรูปแบบผลิตภัณฑ์ ทำเลที่ตั้งโครงการ ความเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และการบริการที่มีประสิทธิภาพในระดับแนวหน้า เพื่อสร้างความเชื่อถือในระยะยาวจากผู้เกี่ยวข้องทั้งหมด