



บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

Richy Place 2002 Public Company Limited

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

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

ข้อมูลสรุปของการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชน

บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 (มหาชน)

(ระยะเวลาการเสนอขาย : 28 กรกฎาคม ถึงวันที่ 1 สิงหาคม และ วันที่ 4 สิงหาคม 2557)

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

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

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียมซึ่งเน้นรอบบริเวณสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลและโครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรรบริเวณกรุงเทพฯและปริมณฑล ภายใต้ตราสินค้า “RICHY”

จำนวนหุ้นที่เสนอขาย : 214,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 29.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท
ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้

สัดส่วนการเสนอขายหุ้น : เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ 134,000,000 หุ้นคิดเป็น 62.62 %

เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของบริษัท 80,000,000 หุ้นคิดเป็น 37.38 %

เงื่อนไขในการจัดจำหน่าย : รับประกันการจัดจำหน่ายอย่างแน่นอนทั้งจำนวน (Firm Underwriting)

ราคาเสนอขายต่อประชาชน : 3.30 บาท/หุ้น

มูลค่าการเสนอขาย : 706,200,000 บาท

การเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพในช่วง 90 วันก่อนหน้า : ไม่มี

มูลค่าที่ตราไว้ (Par) : 1.00 บาท/หุ้น

มูลค่าตามราคาบัญชี (book value) 1.16 บาท/หุ้น (ตามมูลค่าส่วนของผู้

ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 (รวมจำนวนหุ้นที่เสนอขายประชาชน) หากด้วยจำนวนหุ้นทั้งหมดภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้)

ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขายและข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย

- การกำหนดราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จะเสนอขายในครั้งนี้ได้มีการประเมินราคาหุ้นสามัญของบริษัทตามมูลค่าเชิงเปรียบเทียบกับมูลค่าของหลักทรัพย์ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่จะสามารถอ้างอิงได้ (Market Comparable) โดยจะพิจารณาจากอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิ (Price to Earning Ratio) ทั้งนี้ ราคาหุ้นสามัญที่เสนอขาย 3.30 บาทต่อหุ้น คิดเป็นอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 14.35 เท่า ซึ่งคำนวณจากผลประกอบการกำไรสุทธิ 4 ไตรมาสย้อนหลัง คือ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2557 ซึ่งเท่ากับ 161.36 ล้านบาท หากด้วยจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดที่เรียกชำระแล้วภายหลังการเสนอขายต่อประชาชนในครั้งนี้ จำนวน 714 ล้านหุ้น (Fully Diluted) ซึ่งได้กำไรสุทธิเท่ากับ 0.23 บาทต่อหุ้น โดยที่อัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิของผู้ประกอบการรายอื่น ที่มีขนาดมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดใกล้เคียงกันของหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เฉลี่ยในช่วงระยะเวลา 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2556 จนถึงวันที่ 14 กรกฎาคม 2557 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 11.76 เท่า

ทั้งนี้ อัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิดังกล่าวคำนวณจากผลประกอบการในอดีต โดยที่ยังมิได้พิจารณาถึงผลการดำเนินงานและโครงการในอนาคต

สัดส่วนหุ้นของ “ผู้มีส่วนร่วมในการบริหาร” ที่ไม่ติด Silent Period : -ไม่มี-

ตลาดรอง : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมวดธุรกิจ (Sector) : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง/ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เกณฑ์เข้าจดทะเบียน : Profit test

วัตถุประสงค์ของการใช้เงิน :

- ใช้เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการขยายธุรกิจของบริษัท

นโยบายการจ่ายเงินปันผล :

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40.00 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ และหลังหักเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายและบริษัทได้กำหนดไว้ และการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานตามปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทเห็นสมควร และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์ :

บริษัท ริชี่ เพลช 2002 จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย แบ่งประเภทการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็น 2 ประเภทหลัก ประกอบด้วย

1. โครงการคอนโดมิเนียม เน้นบริเวณสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ภายใต้ชื่อ “เลอริช” และ “ริชพาร์ค”
2. โครงการประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม บริเวณกรุงเทพฯ และปริมณฑล ภายใต้ตราสินค้า “เดอะ ริช” และ “ริชชี วิลล์”

ผู้ถือหุ้นใหญ่ :

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ภายหลังเสนอขายหุ้นต่อประชาชน	
	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน
1.กลุ่มอรรถบูรณ์วงศ์		
น.ส.อาภา อรรถบูรณ์วงศ์	255,000,000	35.71
บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด ¹	58,400,100	8.18
น.ส.พิชญา ตันโสด	47,196,500	6.61
นายสมศักดิ์ อรรถบูรณ์วงศ์	22,245,000	3.12
นางนงลักษณ์ วนธรรมพงศ์	1,041,900	0.15
นายพิชัย อรรถบูรณ์วงศ์	510,500	0.07
นายวีระพล อรรถบูรณ์วงศ์	510,500	0.07
นายปิดิพัฒน์ พรพรหมพัฒน์	510,500	0.07
น.ส.เอื้องฟ้า ทองเพิ่ม	138,000	0.02
รวมกลุ่มอรรถบูรณ์วงศ์	385,553,000	54.00
2.น.ส.สุณี สดคินันท์	45,160,600	6.33
3.นางวรรภามนต์อารักษ์	15,538,000	2.18
4.นายคารุญ จันทรางศุ	10,300,800	1.44
5.นางนิอร มูณีพิระกุล	8,651,500	1.21
6.นางศุภามาศ ปิ่นสำอางค์	6,457,600	0.90
7.น.ส.กรภัทร อักษรวานิชย์	6,457,600	0.90
8.น.ส.จาริณี ครองขังเย็น	5,808,900	0.81
9.นายอเนน อึ้งอกินันท์	5,047,300	0.71
10.นางกุลขมาศ นิษโรจน์	4,540,500	0.64
11.น.ส.อรพรรณ บานพับทอง	3,889,700	0.54
12.นางสมพร มีวีระสม	2,594,500	0.36
รวม	500,000,000	70.03
เสนอขายประชาชน	214,000,000	29.97
รวม	714,000,000	100.00

หมายเหตุ /1 บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด ประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า โดย ณ วันที่ 30 เมษายน 2556 มีผู้ถือหุ้นประกอบด้วย น.ส.นงลักษณ์ วนธรรมพงศ์ ร้อยละ 20.87 นายพิชัย อรรถบูรณ์วงศ์ ร้อยละ 20.00 น.ส.อาภา อรรถบูรณ์วงศ์ ร้อยละ 19.10 นายปิดิพัฒน์ พรพรหมพัฒน์ 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

คณะกรรมการบริษัท:

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายพระนาย สุวรรณรัฐ	ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ
2. ดร. อาภา อรรถบูรณ์วงศ์	รองประธานกรรมการ
3. น.ส.สุณี สดคินันท์	รองประธานกรรมการ
4. พลโทหญิงสำอางค์ ทองปาน	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ
5. นายสมชัยเพียรสถาพร	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ
6. รศ. สุทัศน์ รัตนเกื้อกังวาน	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ
7. นายสมศักดิ์ อรรถบูรณ์วงศ์	กรรมการ
8. ดร. การุญ จันทรางศุ	กรรมการ
9. นางนงลักษณ์ วนธรรมพงศ์	กรรมการ
10. พ.ด.อ. สุวิทย์ ตันโสด	กรรมการ
11. นายวีระพล อรรถบูรณ์วงศ์	กรรมการ

สัดส่วนรายได้ :

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่						สำหรับงวด 3 เดือนแรก		สำหรับงวด 3 เดือนแรก	
	31 ธันวาคม 2554 (ตรวจสอบ) (ปรับปรุงใหม่)		31 ธันวาคม 2555 (ตรวจสอบ) (ปรับปรุงใหม่)		31 ธันวาคม 2556 (ตรวจสอบ)		31 มีนาคม 2556 (สอบทาน)		31 มีนาคม 2557 (สอบทาน)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	159.03	99.68	408.23	99.50	1,200.52	99.55	277.97	99.67	98.06	95.02
ต้นทุนจากการขาย	(90.41)	(56.67)	(248.49)	(60.57)	(764.71)	(63.41)	(175.67)	(62.99)	(67.68)	(65.58)
กำไรขั้นต้น	68.61	43.01	159.74	38.94	435.81	36.14	102.30	36.14	30.38	29.44
ดอกเบี้ยรับ	0.12	0.07	0.58	0.14	0.03	0.00	0.003	0.00	0.00	0.00
รายได้อื่น	0.39	0.24	1.46	0.36	5.38	0.45	0.92	0.33	5.14	4.98
รวมรายได้	159.53	100.00	410.27	100.00	1,205.92	100.00	278.89	100	103.21	100.00
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	69.12	43.33	161.78	39.43	441.22	36.59	103.22	37.01	35.53	34.42
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(38.56)	(24.17)	(57.44)	(14.00)	(102.84)	(8.53)	(21.22)	(7.61)	(17.33)	(16.79)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(12.07)	(7.57)	(26.56)	(6.47)	(46.84)	(3.88)	(4.28)	(1.53)	(7.09)	(6.87)
รวมค่าใช้จ่าย	(50.63)	(31.74)	(84.01)	(20.48)	(149.68)	(12.41)	(25.50)	(9.14)	(24.43)	(23.67)
กำไร ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	18.49	11.59	77.77	18.96	291.54	24.18	77.73	27.87	11.10	10.75
ต้นทุนทางการเงิน	(3.97)	(2.49)	(4.30)	(1.05)	(25.49)	(2.11)	(7.71)	(2.76)	(3.57)	(3.46)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	14.52	9.10	73.47	17.91	266.06	22.06	70.01	25.10	7.53	7.29
ภาษีเงินได้	(9.13)	(5.72)	(7.29)	(1.78)	(54.72)	(4.54)	(14.33)	(5.13)	(1.82)	(1.76)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	5.39	3.38	66.18	16.13	211.33	17.52	55.68	19.96	5.71	5.53
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกกันกับ	-	-	0.08	0.02	0.1	0.01	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	5.39	3.38	66.26	16.15	211.43	17.53	55.68	19.96	5.71	5.53

สรุปปัจจัยเสี่ยง :

1. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่มีการแข่งขันสูง
2. ความเสี่ยงที่บริษัทรับรายได้จากธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคอนโดมิเนียมเป็นหลัก
3. ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่
4. ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมายเนื่องจากลูกค้าไม่โอนตามวันที่มีสัญญากำหนด
5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการต้นทุน
6. ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต
7. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎระเบียบ และกฎหมายซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
8. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
9. ความเสี่ยงด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติซึ่งอาจมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท
10. ความเสี่ยงจากกรณีที่บริษัทมีผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ข. ความเสี่ยงด้านการเสนอขายหลักทรัพย์

11. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทอยู่ระหว่างการปฏิบัติตามเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานย้อนหลัง 3 ปี :

รายละเอียด : หน่วย	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	งวด 3 เดือน ปี 2557
รวมสินทรัพย์ : ล้านบาท	693.03	1,439.96	1,546.56	1,751.85
รวมหนี้สิน : ล้านบาท	352.45	1,063.44	937.08	1,136.66
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น : ล้านบาท	340.58	376.52	609.48	615.19
รวมรายได้ : ล้านบาท	159.54	410.27	1,205.92	103.21
รวมค่าใช้จ่าย : ล้านบาท	141.04	332.50	914.38	92.11
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ : ล้านบาท	5.39	66.26	211.43	5.71
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ ต่อหุ้น (EPS) : บาท/หุ้น	0.03	0.23	0.42	0.01
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) : (เท่า)	1.03	2.82	1.54	1.85
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) : ร้อยละ	1.00	6.21	14.15	1.38
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) : ร้อยละ	1.73	18.46	42.87	3.73

คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน :

ผลการดำเนินงาน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในงวดปี 2554 – 2556 และงวด 3 เดือนแรกปี 2557 เท่ากับ 159.03 ล้านบาท 408.23 ล้านบาท 1,200.52 ล้านบาท และ 98.06 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 99.68 ร้อยละ 99.50 ร้อยละ 99.55 และร้อยละ 95.02 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในปี 2554 - 2556 และงวด 3 เดือนแรกปี 2557 บริษัทมีรายได้รวม เท่ากับ 159.53 ล้านบาท 410.27 ล้านบาท 1,205.93 ล้านบาท และ 103.21 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2554 บริษัทมีรายได้รวมลดลงจากปี 2553 เท่ากับ 84.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 34.61 เนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการโอนเพียง 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเลอริช พระราม 3 และโครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร ประกอบกับเหตุการณ์น้ำท่วมกรุงเทพฯ ในไตรมาสที่ 4 ของปีนี้ เป็นสาเหตุที่ทำให้มีการชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าในช่วง ณ เวลานั้นไปเป็นช่วงปี 2555 นอกจากนี้ ในปี 2554 ได้มีการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีในเรื่องหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ ซึ่งเป็นอีกสาเหตุที่ทำให้รายได้จากการขายของบริษัทลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ปี 2555 บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาเท่ากับ 250.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 157.17 ทั้งนี้มีเหตุผลหลักมาจากการที่บริษัทมีการรับรู้รายได้ของโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเลอริช@อารีย์สแควร์และโครงการริชพาร์ค@บางซ่งอนสแควร์ และมีการรับรู้รายได้จากโครงการที่มีการโอนต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา ได้แก่ โครงการเลอริช พระราม 3 และโครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร ปี 2556 บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 795.66 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 193.94 เนื่องจากในปีนี้มีรายได้จากโครงการริชพาร์ค@ บางซ่งอนสแควร์เข้ามาเป็นจำนวนมากถึงร้อยละ 87.75 ของรายได้รวม จึงทำให้รายได้รวมในปีนี้เพิ่มสูงขึ้นจากปีที่ผ่านมาค่อนข้างมาก สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2557 บริษัทมีรายได้รวมลดลงจากงวดเดียวกันในปี 2556 เท่ากับ 175.69 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 62.99 ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทยังไม่มีโครงการใหม่ที่จะโอนในช่วงไตรมาสที่ 1 - 3 จึงรับรู้รายได้จากโครงการเดิมเพียงไม่กี่โครงการ ประกอบกับสถานการณ์ทางการเมืองที่ไม่สงบภายในประเทศตั้งแต่ปลายปี 2556 ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคเป็นอย่างมาก

บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2554 - 2556 และงวด 3 เดือนแรกปี 2557 เท่ากับ 5.39 ล้านบาท 66.26 ล้านบาท 211.43 ล้านบาท และ 5.71 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ ร้อยละ 3.38 ร้อยละ 16.15 ร้อยละ 17.53 และร้อยละ 5.53 ของรายได้รวมตามลำดับ ปี 2555 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2554 เท่ากับ 60.87 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,129.60 โดยมีเหตุผลหลักคือ การรับรู้รายได้ของโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการคือ โครงการเลอริช@อารีย์สแควร์ และโครงการริชพาร์ค@บางซ่งอนสแควร์ ซึ่งสร้างอัตรากำไรสุทธิในระดับที่เพิ่มขึ้น และการปรับมาตรฐานการบัญชีการรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ ด้วย ปี 2556 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจาก 2555 เท่ากับ 145.17 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 219.09 เป็นผลจากการรับรู้รายได้จากโครงการริชพาร์ค@บางซ่งอนสแควร์ซึ่งเป็นโครงการที่มีสัดส่วนการรับรู้รายได้ภายในปี 2556 ค่อนข้างสูง หรือคิดเป็นร้อยละ 88.27 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2557 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2556 เท่ากับ 49.98 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 89.75 ทั้งนี้ หากบริษัทไม่รวมรายได้ที่รับรู้รายได้จากการผิดสัญญาของลูกค้าจำนวน 4.72 ล้านบาท กำไรสุทธิของบริษัทจะลดลงเหลือเพียง 0.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 98.22 ซึ่งไม่รวมรายได้อื่น (จากเดิมลดลงร้อยละ 89.75) โดยจะทำให้อัตรากำไรสุทธิสำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2557 คงเหลือเท่ากับร้อยละ 1.01 ซึ่งต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 19.70 (ไม่รวมรายได้อื่น) การลดลงของอัตรากำไรสุทธิดังกล่าว เป็นผลมาจากการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นจากร้อยละ 36.30 ในงวด 3 เดือนแรกปี 2556 คงเหลือร้อยละ 30.98 ในงวด 3 เดือนแรกปี 2557 อันเนื่องมาจากในงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีสัดส่วนมูลค่าการขายโครงการแนวราบเทียบกับโครงการแนวสูงเท่ากับร้อยละ 34.61 และ 65.39 ตามลำดับ ในขณะที่งวด 3 เดือนแรกปี 2556 บริษัทมีการขายเฉพาะโครงการแนวสูงเท่านั้น ซึ่งโครงการแนวสูงจะได้รับอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าโครงการแนวราบ นอกจากนี้การลดลงของอัตรากำไรสุทธิในงวด 3 เดือนแรกปี 2557 ก็เป็นผลมาจากการ

เพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มสูงขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2556 จำนวน 2.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรการเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.78 โดยสาเหตุหลักมาจากค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 1.71 ล้านบาทจากไตรมาสเดียวกันของปี 2556 เนื่องจากบริษัท ได้มีการจัดซื้ออุปกรณ์ตกแต่งสำนักงานเพิ่มขึ้นจากการย้ายพื้นที่สำนักงานภายในอาคารเดียวกัน และการปรับเพิ่มขึ้นของเงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์ของพนักงาน

ฐานะการเงิน

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

ในปี 2554 - 2556 และงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 693.03 ล้าน 1,439.96 ล้านบาท 1,546.56 ล้านบาท และ 1,751.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 107.78 ร้อยละ 7.40 และ ร้อยละ 13.27 ตามลำดับ บริษัทมีสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นโดยตลอดตามการเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในปี 2555 เป็นช่วงที่บริษัทมีการขายตัวของธุรกิจลงทุนก่อสร้างโครงการและเปิดโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเลอริช@อารีย์สเคชั่น และโครงการริชพาร์ค@บางซื่อ สำหรับปี 2556 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เป็นผลจากการลงทุนก่อสร้างเพื่อเปิดโครงการใหม่คือโครงการริชพาร์ค@เตาปูนสเคชั่น โครงการเดอะริช บีชโฮม สุขุมวิท 105 โครงการริชพาร์ค@เจ้าพระยา และโครงการเดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์ บริษัทไม่มีสินทรัพย์รายการลูกหนี้ เนื่องจากบริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด สำหรับงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เป็นผลจากการลงทุนก่อสร้างโครงการริชพาร์ค@เจ้าพระยาและ โครงการเดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์

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

ในปี 2554 –2556 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 352.45 ล้าน 1,063.44 ล้านบาท และ 937.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรการการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 201.73 และอัตราลดลงร้อยละ 11.88 ตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากในช่วงเวลาปี 2554 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อเสริมสภาพคล่องของกิจการ สำหรับปี 2555 บริษัทมีการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการคือ โครงการเลอริช@อารีย์สเคชั่น และโครงการริชพาร์ค@บางซื่อสเคชั่น จึงจำเป็นจะต้องมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้การขยายงาน รวมทั้งเสริมสร้างสภาพคล่องต่อกิจการ

สำหรับปี 2556 บริษัทได้ทยอยการชำระเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน และได้คืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องไปหมดแล้วตั้งแต่ต้นปี 2556 จึงทำให้หนี้สินของบริษัทลดลง

สำหรับงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,136.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 199.58 ล้านบาท คิดเป็นอัตรการเพิ่มขึ้นจากปี 2556 ร้อยละ 21.30 เนื่องจากผลงานคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการ ริชพาร์ค@เตาปูน จึงมีการเบิกงวดงานก่อสร้างกับสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - 2556 และงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 มีจำนวนเท่ากับ 340.58 ล้านบาท 376.52 ล้านบาท 609.48 ล้านบาท และ 615.19 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.14 ร้อยละ 26.38 ร้อยละ 39.26 และร้อยละ 35.12 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นนั้น เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิของปี และการเพิ่มทุนของบริษัท

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

นักลงทุนสัมพันธ์ : นางศรัณย์ธร ศรีสุนทร

เลขที่ 667/15 อาคารอรชรถบรุณ ชั้น 7 เขตบางกอกน้อย ถนนจรัญสนิทวงศ์

แขวงอรุณอมรินทร์ กรุงเทพมหานคร 10700

โทรศัพท์ : 02-886-1817 โทรสาร : 02-886-1060