

12. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน
12.1 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน
12.1.1 รายงานการตรวจสอบบัญชี

ประจำงวด	ผู้สอบบัญชี	สรุปรายงานการตรวจสอบ
ปี 2554	นายสมคิด เตียตระกูล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2785 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด	<p>ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไข ว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยมีวรรคเน้นคือ</p> <p>ตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 บริษัทได้ใช้มาตรฐานรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่และมาตรฐานการบัญชีปรับปรุงใหม่บางฉบับเพื่อจัดทำและนำเสนอของงบการเงินนี้ งบการเงิน ณ วันที่ และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ที่นำมาแสดงเปรียบเทียบ ได้แสดงตามรูปแบบใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 แล้ว</p>
ปี 2555	นายสมคิด เตียตระกูล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2785 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด	<p>ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไข ว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป</p> <p>อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัทได้จัดประเภทรายการของต้นทุนขายบางรายการเป็นค่าใช้จ่ายในการขายโดยไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกำไรต่อหุ้น ซึ่งผู้สอบบัญชีเห็นชอบด้วยโดยไม่มีการขยายขอบเขตการตรวจสอบจนถึงปัจจุบัน</p>
ปี 2556	นายสมคิด เตียตระกูล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2785 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด	<p>ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไข ว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงินของไทย</p> <p>บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ (งวดบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2556) มาใช้ โดยบริษัทฯ ได้ปรับย้อนหลังงบการเงินของปี 2555 และ 2554 เพื่อสะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้ จึงทำให้งบแสดงฐานะการเงินของปี 2555 และ 2554 ที่แสดงเปรียบเทียบในงบการเงินของผู้สอบบัญชีมีการปรับปรุงใหม่ เหมือนหนึ่งว่าบริษัทมีการรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาโดยตลอดในปีก่อน</p>

ประจำงวด	ผู้สอบบัญชี	สรุปรายงานการตรวจสอบ
งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557	นายสมคิด เตียตระกูล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2785 บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด	ผู้สอบบัญชี ได้แสดงความเห็นในรายงานการสอบทานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไข ว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐาน รายงานทางการเงินของไทย ว่าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทาง การเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับ ที่ 34 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญ

12.1.2 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัท

บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 – 2556 และงวดสามเดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2554 (ตรวจสอบ) (ปรับปรุงใหม่)		31 ธันวาคม 2555 (ตรวจสอบ) (ปรับปรุงใหม่)		31 ธันวาคม 2556 (ตรวจสอบ)		31 มีนาคม 2557 (สอบทาน)	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
	สินทรัพย์							
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12.11	1.75	13.11	0.91	11.47	0.74	10.77	0.61
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ								
อสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	579.06	83.55	1,278.36	88.78	1,450.40	93.78	1,625.67	92.80
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	42.40	6.12	12.63	0.88	50.70	3.28	26.76	1.53
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุ	1.15	0.17	6.26	0.43	3.53	0.23	6.72	0.38
เงินมัดจำค่าที่ดิน	35.43	5.11	89.38	6.21	-	0.00	48.34	2.76
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.75	0.54	5.66	0.39	6.01	0.39	6.01	0.34
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	673.90	97.24	1,405.40	97.60	1,522.10	98.42	1,724.26	98.43
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
ที่ดินรอการพัฒนา	12.84	1.85	17.30	1.20	-	0.00	-	0.00
อุปกรณ์ - สุทธิ	1.54	0.22	2.64	0.18	11.11	0.72	13.72	0.78
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ	-	-	0.36	0.02	1.01	0.07	0.89	0.05
สินทรัพย์ภายในได้รอดักบัญชี	4.34	0.63	13.88	0.96	11.93	0.77	12.63	0.72
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.41	0.06	0.38	0.03	0.40	0.03	0.34	0.02
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	19.14	2.76	34.56	2.40	24.46	1.58	27.59	1.57
รวมสินทรัพย์	693.03	100.00	1,439.96	100.00	1,546.56	100.00	1,751.85	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	2.84	0.41	-	-	-	-	0.14	0.01
เจ้าหนี้การค้า	5.10	0.74	152.32	10.58	119.52	7.73	143.58	8.20
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	-	-	31.50	2.19	64.00	4.14	64.00	3.65
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนด	32.29	4.66	486.10	33.76	463.70	29.98	682.29	38.95
ชำระภายใน 1 ปี								
เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง	13.96	2.01	26.92	1.87	-	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า								
-บุคคลทั่วไป	57.23	8.26	122.68	8.52	81.58	5.28	92.45	5.28
-บุคคลที่เกี่ยวข้อง	0.31	0.05	5.01	0.35	3.59	0.23	4.43	0.25

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2554 (ตรวจสอบ) (ปรับปรุงใหม่)		31 ธันวาคม 2555 (ตรวจสอบ) (ปรับปรุงใหม่)		31 ธันวาคม 2556 (ตรวจสอบ)		31 มีนาคม 2557 (สอบทาน)	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8.73	1.26	34.59	2.40	34.24	2.21	26.61
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	7.09	1.02	8.75	0.61	26.71	1.73	28.26	1.61
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	6.87	0.99	27.38	1.90	14.46	0.94	22.53	1.29
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.48	0.07	0.63	0.04	2.39	0.15	0.75	0.04
รวมหนี้สินหมุนเวียน	134.89	19.46	895.87	62.22	816.20	52.39	1,065.03	60.80
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	215.88	31.35	165.59	11.50	124.35	8.04	68.92	3.93
หนี้สินตามภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1.68	0.24	1.98	0.14	2.53	0.16	2.71	0.15
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	217.56	31.39	167.57	11.64	126.88	8.20	71.63	4.09
รวมหนี้สิน	352.45	50.86	1,063.44	73.85	937.08	60.59	1,136.66	64.88
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	193.00	27.85	292.18	20.29	714.00	46.17	714.00	40.76
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	193.00	27.85	292.18	20.29	500.00	32.33	500.00	28.54
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2.30	0.33	2.30	0.16	2.30	0.15	2.30	0.13
กำไรสะสม								
จัดสรรเพื่อสำรองตามกฎหมาย	5.00	0.72	10.80	0.75	24.80	1.60	24.80	1.42
ยังไม่ได้จัดสรร	140.28	20.24	71.24	4.95	82.38	5.33	88.08	5.03
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	340.58	49.14	376.52	26.15	609.48	39.41	615.19	35.12
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	693.03	100.00	1,439.96	100.00	1,546.56	100.00	1,751.85	100.00

บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 – 2556 และงวดสามเดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557

(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 ก่อนต้นทุน										
ทางการเงินและภาษี										
เงินได้	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
กำไรจากการ										
ประมาณการตาม										
หลักคณิตศาสตร์										
ประกันภัย	-	-	0.08	0.02	0.1	0.01	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ										
รวมสำหรับปี	5.39	3.38	66.26	16.15	211.43	17.53	55.68	19.96	5.71	5.53

บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
งบกระแสเงินสด
สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 – 2556 และงวดสามเดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557

(หน่วย : ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			สำหรับงวด 3 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่
	31 ธันวาคม 2554 (ตรวจสอบ) (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2555 (ตรวจสอบ) (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2556 (ตรวจสอบ)	31 มีนาคม 2557 (สอบทาน)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษีเงินได้	14.52	73.47	266.06	7.53
รายการปรับปรุงกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดสุทธิ ได้มา(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคา	0.55	0.63	3.03	1.94
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	0.62	0.21	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อออกจากงาน	0.22	0.30	0.55	0.14
ดอกเบี้ยรับ	(0.12)	(0.58)	(0.03)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	3.97	4.30	25.49	3.57
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และ หนี้สินดำเนินงาน	19.77	78.12	295.08	13.18
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	(225.40)	(629.50)	20.92	(165.32)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(34.90)	(27.62)	(44.06)	29.94
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุ	(0.40)	(5.12)	2.73	(3.19)
เงินมัดจำค่าที่ดิน	(11.45)	(53.95)	-	(48.34)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1.10)	(1.56)	(0.35)	0.002
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.24)	(0.04)	(0.03)	0.06
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้า	4.68	149.37	(26.80)	18.06
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	56.75	(70.14)	(42.51)	11.70
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(2.70)	(24.52)	(0.85)	(10.02)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	5.70	20.51	(12.92)	8.07
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(0.03)	(0.15)	(1.76)	(1.65)
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	198.50	(319.67)	192.98	(147.50)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	0.12	0.58	0.03	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(13.89)	(41.18)	(78.66)	(11.11)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			สำหรับงวด 3 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่
	31 ธันวาคม 2554 (ตรวจสอบ) (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2555 (ตรวจสอบ) (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2556 (ตรวจสอบ)	31 มีนาคม 2557 (สอบทาน)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
จ่ายภาษีเงินได้	(7.02)	(15.17)	(34.81)	(0.96)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(219.40)	(375.45)	79.55	(159.57)
เงินลงทุนระยะสั้นที่คิดการค่าประกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	0.49	-	-	-
ซื้ออุปกรณ์	(3.48)	(2.08)	(12.15)	(4.43)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	0.04	-	-	-
จ่ายซื้อที่ดินรอการพัฒนา	(12.84)	(4.46)	-	-
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมลงทุน	(15.80)	(6.54)	(12.15)	(4.43)
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2.81	(2.84)	-	0.14
เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องลดลง (เพิ่มขึ้น)	32.20	12.97	(26.92)	-
รับเงินกู้ยืมระยะยาว	352.82	656.74	812.66	218.08
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	-	(253.22)	876.30)	(54.92)
รับเงินสดการเพิ่มทุน	14.48	99.18	207.82	-
จ่ายชำระเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง	(160.57)	-	-	-
จ่ายเงินปันผล	(1.98)	(129.50)	(186.29)	-
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	239.75	383.34	(69.03)	163.31
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	4.55	1.34	(1.64)	(0.70)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	7.21	11.76	13.11	11.47
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	11.76	13.11	11.47	10.77
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด :				
-เพิ่มทุน โดยการหักกลับกับเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง	48.52	-	-	-

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			สำหรับงวด 3 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่
		31 ธันวาคม 2554	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 มีนาคม 2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	5.00	1.57	1.88	1.62
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.09	0.01	0.01	0.01
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(2.13)	(0.74)	0.09	(0.17)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	N/A	N/A	N/A	N/A
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	N/A	N/A	N/A	N/A
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.27	0.36	1.07	0.78
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1,320	997	338	463
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	12.16	3.16	5.63	2.06
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	30	114	64	175
Cash cycle	วัน	1,290	883	274	289
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)					
อัตรากำไรขั้นต้น	%	43.15	39.13	36.30	30.98
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	11.31	18.55	23.83	6.07
อัตรากำไรอื่น	%	0.32	0.50	0.45	4.98
อัตราเงินสดต่อการทำกำไร	%	(1,220.17)	(495.77)	27.80	(2,680.13)
อัตรากำไรสุทธิ	%	3.38	16.13	17.52	5.53
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	1.73	18.46	42.87	3.73
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	1.00	6.21	14.15	1.38
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	54.16	248.81	726.40	117.58
อัตรากำไรหมุนของสินทรัพย์	เท่า	29.57	38.47	80.76	25.03
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)					
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.03	2.82	1.54	1.85
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(14.30)	(7.75)	2.45	(13.28)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	(1.23)	0.96)	0.07	(2.69)
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล	%	36.65	195.69	88.15	0.00
ข้อมูลต่อหุ้น^{1/}					
มูลค่าหุ้นตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.76	1.29	1.22	1.23
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.03	0.23	0.42	0.01
ข้อมูลที่คำนวณโดยวิธี Fully Diluted					
มูลค่าหุ้นตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	-	0.83	1.15	1.16
กำไรสุทธิต่อหุ้น ^{2/}	บาท	-	0.23	0.30	0.008

หมายเหตุ : 1/ ปรับมูลค่าที่ตราไว้ให้เท่ากับ 1.00 บาทต่อหุ้น เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบ

2/ กำไรต่อหุ้น-Fully Dilute คำนวณจากกำไรสุทธิของปี 2556 หารด้วยจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดหลังเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชน (IPO) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้จำนวนหุ้นสามัญหลัง IPO เท่ากับ 714 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาท/หุ้น

12.2.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่มีศักยภาพและทำเลใกล้แหล่งชุมชนเป็นหลัก โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าและพื้นที่ย่านชุมชน รายได้หลักทั้งหมดของบริษัทเป็นรายได้จากการขายอาคารที่พักอาศัยในแนวสูง (คอนโดมิเนียม) ที่ผ่านมามีโครงการที่พัฒนาเสร็จเรียบร้อยแล้ว 6 โครงการ ประกอบด้วย 1) โครงการริชี่วิลล์ บางบัวทอง 2) โครงการริชี่ทาวเวอร์ เพชรเกษม-สาทร 3) โครงการเลอริช พระราม3 4) โครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร 5) โครงการเลอริช@อารีย์สแตชั่น และ 6) โครงการริชี่พาร์ค@บางซื่อสแตชั่น ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่ดำเนินการขายอยู่จำนวน 3 โครงการคือ 1) โครงการริชี่พาร์ค@ ตาปูน อินเทอร์เน็ต 2) โครงการ เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105 3) โครงการริชี่พาร์ค@เจ้าพระยา นอกจากนี้ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีกจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการริชี่วิลล์ ราชพฤกษ์

ตั้งแต่ปี 2554 เป็นต้นมา บริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากที่ได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้วและจะบันทึกต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ต้นทุนการก่อสร้างรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องนั้น บริษัทจะบันทึกในสินทรัพย์ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว บริษัทจึงจะรับรู้รายได้ตามที่กล่าวข้างต้น

รายได้

รายได้ของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้หลัก สัดส่วนรายได้ประเภทต่างๆ สามารถจำแนกได้ดังนี้

ตารางที่ 12.1 โครงสร้างรายได้

	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินสอบทานสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2554 (ตรวจสอบ) (ปรับปรุงใหม่)		2555 (ตรวจสอบ) (ปรับปรุงใหม่)		2556 (ตรวจสอบ)		2557 (สอบทาน)	
	(ลบ.)	ร้อยละ	(ลบ.)	ร้อยละ	(ลบ.)	ร้อยละ	(ลบ.)	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	159.03	99.68	408.23	99.50	1,200.52	99.55	98.06	95.02
ดอกเบี้ยรับ	0.12	0.08	0.58	0.14	0.03	0.00	0.00	0.00
รายได้อื่น	0.39	0.24	1.46	0.36	5.38	0.45	5.14	4.98
รวมรายได้	159.54	100.00	410.27	100.00	1,205.92	100.00	103.21	100.00

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

ปี 2554 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 159.03 ล้านบาท ลดลงจากปี 2553 จำนวน 82.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 34.26 ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้จากการโอนของโครงการเคมพิง 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 โครงการนี้ ได้มีการขายและรับรู้รายได้จากการโอนตั้งแต่ปี 2553 เป็นต้นมา และในปี 2554 บริษัทได้มีการรับรู้รายได้จากการโอนสำหรับโครงการใหม่ที่เปิดขายในปี 2553 คือ โครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาด 8 ชั้น จำนวน 77 ยูนิต โดยมีการรับรู้รายได้จากการโอนเป็นมูลค่า 75.59 ล้านบาท จำนวน 31 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 40.26 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ ซึ่งแม้จะเป็นยอดขายที่สูง แต่เนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วมกรุงเทพฯ ในไตรมาสที่ 4 ของปีจึงทำให้มีการชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าในช่วง ณ เวลานั้นไปเป็นช่วงปี 2555 นอกจากนี้ ในปี 2554 ได้มีการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีในเรื่องหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ ซึ่งเป็นอีกสาเหตุที่ทำให้รายได้จากการขายของบริษัทลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ปี 2555 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 408.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 เท่ากับ 249.21 ล้านบาท หรือมีอัตราการขยายตัวของรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 156.71 จากปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นผลจากการชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2554 และมาโอนในปี 2555 จึงมีการรับรู้รายได้จากโครงการเดิมประกอบกับนโยบายลดภาษีบ้านหลังแรกที่มีการลดค่าธรรมเนียมการโอน จึงทำให้ลูกค้าเร่งรับโอนก่อนกำหนดภายในสิ้นปี 2555 หรือก่อนสิ้นสุดระยะเวลาด้านภาษี โครงการที่รับรู้รายได้ได้แก่ 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 นอกจากนี้ยังมีรายได้ของโครงการใหม่อีก 2 โครงการได้แก่ โครงการเลอริช@อารีย์สเตชัน มูลค่า 158.48 ล้านบาท จำนวน 52 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 71.23 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ และโครงการริชชีพาร์ค@บางซ่งสเตชัน มูลค่า 125.92 ล้านบาท จำนวน 75 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 9.34 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ

ปี 2556 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 1,200.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 792.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 194.08 ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้จากโครงการเดิม คือ โครงการเลอริช พระราม 3 มูลค่า 15.59 ล้านบาท จำนวน 6 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 1.42 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ โครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร มูลค่า 47.65 ล้านบาท จำนวน 20 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 25.97 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ โครงการเลอริช@อารีย์สเตชัน มูลค่า 54.03 ล้านบาท จำนวน 16 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 21.92 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ โครงการริชชีพาร์ค@บางซ่งสเตชันมูลค่า 1,058.25 ล้านบาท จำนวน 598 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 74.47 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ ซึ่งโครงการริชชีพาร์ค@ บางซ่งสเตชันเป็นโครงการที่รับรู้รายได้เข้ามาในปีนี้เป็นจำนวนมากถึงร้อยละ 87.75 ของรายได้รวม นอกจากนี้บริษัทมีโครงการเปิดใหม่ในปีนี้เป็นโครงการเดอะริช บีชโฮม สุขุมวิท 105 ซึ่งเป็นโครงการทาวน์โฮมส์ บนถนนสุขุมวิท ที่รับรู้รายได้แล้ว มูลค่า 25.00 ล้านบาท จำนวน 5 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 3.57 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ บริษัทมีโครงการใหม่ที่เปิดตัวโครงการในปี 2556 คือ โครงการริชชีพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เซ็นจ์ โครงการคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า บริเวณถนนประชาชื่นสาย 2 โครงการเดอะริช บีชโฮม สุขุมวิท 105 และโครงการริชชีพาร์ค@เจ้าพระยา ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า บริเวณถนนรัตนธิเบศร์

สำหรับงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 98.06 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันในปี 2556 เท่ากับ 179.90 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 64.72 เนื่องจากบริษัทยังไม่มีโครงการใหม่ที่จะโอนในช่วงไตรมาสที่ 1 - 3 ประกอบกับสถานการณ์ทางการเมืองที่ไม่สงบภายในประเทศตั้งแต่ปลายปี 2556 จึงทำให้ลูกค้าที่จองห้องชุดชะลอการโอนออกไป บริษัทมีโครงการที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2557 คือโครงการริชชีพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เซ็นจ์ สำหรับรายได้จากการขายสำหรับงวด 3 เดือนแรกเป็นผลจากการรับรู้รายได้จากโครงการเดิมคือ โครงการเลอริช พระราม 3 มูลค่า 1.88 ล้านบาท จำนวน 1 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 0.24 ของจำนวนยูนิต

ทั้งหมดของโครงการ โครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร มูลค่า 4.67 ล้านบาท จำนวน 2 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 2.60 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดของโครงการ โครงการเลอริช@อารีย์สแควร์ มูลค่า 16.14 ล้านบาท จำนวน 5 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 6.85 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดของโครงการ โครงการริชี่พาร์ค@บางซื่อสแควร์ มูลค่า 41.43 ล้านบาท จำนวน 22 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 2.74 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดของโครงการ โครงการเดอะริช บีชโฮม สุขุมวิท 105 มูลค่า 33.94 ล้านบาท จำนวน 8 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 5.71 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดของโครงการ

ตาราง 12.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

	งบการเงิน (ตรวจสอบ)						งบการเงิน (สอบทาน)	
	ปี 2554 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2555 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2556		งวด 3 เดือนแรกปี 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	2.02
- เลอริช รัชดา-สุทธิสาร	75.59	47.38	34.45	8.40	47.65	3.95	4.67	5.02
- เลอริช@อารีย์สแควร์	-	-	158.48	38.63	54.03	4.48	16.14	17.38
- ริชี่พาร์ค@บางซื่อสแควร์	-	-	125.92	30.69	1,058.25	87.75	41.43	44.59
▪ บ้านเดี่ยว								
- ริชี่วิลล์ บางบัวทอง	2.55	1.60	-	-	-	-	-	-
▪ ทาวน์โฮม								
- เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105	-	-	-	-	25.00	2.07	33.94	36.52
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	159.03	99.68	408.23	99.50	1,200.52	99.55	98.06	95.02
รายได้อื่นๆ ^{1/}	0.39	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	0.00	0.00
รายได้รวม	159.53	100.00	410.27	100.00	1,205.92	100.00	103.21	100.00

หมายเหตุ : ^{1/} รายได้อื่นๆ ได้แก่ รายได้จากการผิดสัญญา, การเปลี่ยนสัญญาโอนสิทธิ รายได้ล่าช้า และอื่นๆ

ตาราง 12.3 สถานะการโอนตามจำนวนหน่วยของโครงการในปี 2554 – 2556 และงวด 3 เดือนแรกปี 2557

โครงการ	2554 (ร้อยละ)	2555 (ร้อยละ)	ปี 2556 (ร้อยละ)	งวด 3 เดือนแรกปี 2557 (ร้อยละ)	ยอดคงเหลือ งวด 3 เดือนแรกปี 2557 (ร้อยละ)
อาคารชุดพักอาศัย					
- ริชี่ทาวเวอร์ เพชรเกษม-สาทร	-	-	-	-	-
- เลอริช พระราม 3	8.53	8.53	1.42	0.24	15.64
- เลอริช รัชดา-สุทธิสาร	40.26	22.08	25.97	2.60	9.09
- เลอริช @ อารีย์สแควร์	-	71.23	21.92	6.85	0.00
- ริชี่พาร์ค @ บางซื่อสแควร์	-	9.34	74.47	2.74	13.45
▪ บ้านเดี่ยว					
- ริชี่วิลล์ บางบัวทอง	1.35	-	-	-	-

ทาวโฮมส์					
- เดอะ ริชี่ บีช โฮม สุขุมวิท 105	-	-	3.57	5.71	90.71

หมายเหตุ : จำนวนจกยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการในแต่ละช่วงเวลา หาดด้วยจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ

รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำ-ไฟ รายได้จากการผิดสัญญา การเปลี่ยนสัญญาโอนสิทธิ์ รายได้ค่าเช่า และอื่น ๆ โดยรายได้ค่าเช่าเป็นส่วนต่างระหว่างรายได้จากการให้เช่าห้องชุดของโครงการเลอริช พระราม 3 และโครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร กับค่าตอบแทนที่จ่ายคืนให้กับเจ้าของห้องชุดตามสัญญาการรับประกันรายได้ รายได้จากการผิดสัญญาคือ เงินจองเงินทำสัญญา และเงินค่าน้ำที่ลูกค้าชำระมาแล้วและรับรู้เป็นรายได้เนื่องจากการยกเลิกสัญญาในภายหลังหรือลูกค้าไม่ปฏิบัติตามสัญญาจนเป็นเหตุให้ยกเลิกสัญญา หรือเมื่อลูกค้าไม่ทำการโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่มีการโต้แย้งใดๆ จากลูกค้า ในปี 2554 - 2556 และงวด 3 เดือนแรก ของปี 2557 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 0.39 ล้านบาท 1.46 ล้านบาท 5.38 ล้านบาท และ 5.14 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.24 ร้อยละ 0.36 ร้อยละ 0.45 และร้อยละ 4.98 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในปี 2555 - 2556 บริษัทมีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 274.31 และ 268.71 ตามลำดับ เป็นผลจากการที่บริษัทมีรายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำ-ไฟ รายได้ค่าเปลี่ยนสัญญา และรายได้จากการผิดสัญญาเพิ่มสูงขึ้น สำหรับส่วนต่างผลตอบแทนห้องชุด (ห้องเช่า) ในช่วงปี 2555 -2556 บริษัทขาดทุนจากการทำโครงการการันตีค่าเช่า 0.24 ล้านบาท และ 0.31 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากเป็นช่วงที่บริษัทไม่สามารถจัดหาผู้เช่าห้องชุดได้ในบางห้องและจำเป็นต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของห้องชุดดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีจำนวนห้องที่อยู่ในโครงการการันตีค่าเช่าทั้งสิ้น 6 หน่วย ซึ่งจะสิ้นสุดโครงการภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2558

สำหรับงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 5.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันในปี 2556 เท่ากับ 4.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 458.19 ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทมีรายได้จากการผิดสัญญาเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากลูกค้ามีความประสงค์ขอเปลี่ยนโครงการและสินเชื่อบุคคลไม่ผ่าน สำหรับส่วนต่างผลตอบแทนห้องชุด (ห้องเช่า) ขาดทุนจากการทำโครงการการันตีค่าเช่าจำนวน 0.07 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมาจากช่วงที่บริษัทไม่สามารถจัดหาผู้เช่าห้องชุดได้ในบางห้องและจำเป็นต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของห้องชุดดังกล่าว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2556 บริษัทมีจำนวนห้องที่อยู่ในโครงการการันตีค่าเช่าทั้งสิ้น 5 หน่วย ซึ่งจะสิ้นสุดโครงการภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2558

ตาราง 12.4 รายได้อื่น

ลำดับ	รายการ	2554		2555		2556		งวด 3 เดือนแรก ปี 2557	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1	รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำ - ไฟ	-		0.16	0.11	0.81	0.15	0.08	1.56
2	รายได้ค่าเปลี่ยนสัญญา	0.07	0.18	0.40	0.27	1.13	0.21	0.06	1.17
3	รายได้จากการผิดสัญญา	0.20	0.51	0.85	0.58	2.72	0.51	4.72	91.83
4	ส่วนต่างผลตอบแทนห้องชุด (ห้องเช่า)	0.05	0.13	(0.24)	(0.16)	(0.31)	(0.06)	(0.07)	(1.36)
5	อื่น ๆ	0.07	0.18	0.29	0.20	1.02	0.19	0.35	6.81
รวมทั้งหมด		0.39	100.00	1.46	100.00	5.37	100.00	5.14	100.00

รายได้รวม

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2554 - 2556 และงวด 3 เดือนแรก ของปี 2557 เท่ากับ 159.53 ล้านบาท 410.27 ล้านบาท 1,205.92 ล้านบาท และ 103.21 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2554 บริษัทมีรายได้รวมลดลงจากปี 2553 เท่ากับ 84.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 34.61 เนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการโอนเพียง 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเลอริช พระราม 3 และโครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร ประกอบกับเหตุการณ์น้ำท่วมกรุงเทพฯ ในไตรมาสที่ 4 ของปีนี้ เป็นสาเหตุที่ทำให้มีการชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้ำในช่วง ณ เวลานั้นไปเป็นช่วงปี 2555 จึงส่งผลให้รายได้ของบริษัทลดลง

ปี 2555 บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2554 เท่ากับ 250.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 157.17 ทั้งนี้มีเหตุผลหลักมาจากลูกค้ำที่ชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี 2554 และมาโอนในปีนี้ รวมถึงการรับรู้รายได้ของโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเลอริช@อารีย์สแควร์ และโครงการริชพาร์ค@บางซ່อนสแควร์ และมีการรับรู้รายได้จากโครงการเดิมคือโครงการเลอริช พระราม 3 และโครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร

สำหรับ ปี 2556 บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 795.66 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 193.94 เป็นผลจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่มีโครงการพร้อมโอนเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะโครงการริชพาร์ค@ บางซ່อนสแควร์ที่มีมูลค่าโครงการ 1,375 ล้านบาท และมีการรับรู้รายได้ในปีนี้เข้ามาเป็นจำนวนมากถึงร้อยละ 87.75 ของรายได้รวม จึงทำให้รายได้รวมในปีนี้เพิ่มสูงขึ้นจากปีที่ผ่านมาค่อนข้างมาก

สำหรับงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีรายได้รวมลดลงจากงวดเดียวกันในปี 2556 เท่ากับ 175.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 62.99 ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทยังไม่มีโครงการใหม่ที่จะโอนในช่วงไตรมาสที่ 1 - 3 จึงรับรู้รายได้จากโครงการเดิมเพียงไม่กี่โครงการ ประกอบกับสถานการณ์ทางการเมืองที่ไม่สงบภายในประเทศตั้งแต่ปลายปี 2556 ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคเป็นอย่างมาก

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์คือ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการที่รับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนขาย เงินเดือนและสวัสดิการฝ่ายก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริหารโครงการก่อสร้าง และอื่นๆ

ในปี 2554 -2556 และงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 90.43 ล้านบาท 248.49 ล้านบาท 764.71 ล้านบาท และ 67.68 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 56.86 ร้อยละ 60.87 ร้อยละ 63.70 และร้อยละ 61.47 ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนต้นทุนขายที่ปรับเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นผลจากการปรับขึ้นค่าแรงก่อสร้าง ทำให้ต้นทุนต่อหน่วย ปรับเพิ่มขึ้น

ในปี 2554 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปีที่ผ่านมาเท่ากับ 49.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 35.31 ซึ่งเป็นผลจากในปีนี้มีจำนวนการ โอนของลูกค้ำลดลง ประกอบกับช่วงปลายปีประสพภาวะน้ำท่วมกรุงเทพฯ ทำให้มีการปรับแผนงบประมาณค่าใช้จ่ายการตลาด และ ค่าโฆษณาลดลง จึงส่งผลให้ต้นทุนการขายลดลง

ปี 2555 บริษัทมีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาเท่ากับ 158.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 174.85 ซึ่งเป็นผลจากต้นทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นตามนโยบายของรัฐบาลในการปรับค่าแรงขั้นต่ำ ประกอบกับค่าวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างมีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น

สำหรับปี 2556 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 516.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 207.74 ซึ่งเป็นผลจากต้นทุนผันแปรที่ปรับเพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างเช่น ค่าแรง เป็นต้น

สำหรับงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากงวดเดียวกันในปี 2556 เท่ากับ 107.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 61.47 ซึ่งเป็นผลจากการชะลอการโอนของลูกค้า จึงทำให้ต้นทุนขายลดลง ตาราง 12.5 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		งวด 3 เดือนแรก ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย	88.50	97.87	245.63	98.85	760.07	99.39	66.02	97.54
เงินเดือนและสวัสดิการ ฝ่ายก่อสร้าง	1.71	1.89	2.61	1.05	3.69	0.48	1.33	1.97
ค่าสาธารณูปโภค	0.04	0.04	0.08	0.03	0.14	0.02	0.05	0.07
ค่าบริหารโครงการก่อสร้าง	-	-	0.08	0.03	-	-	0.00	0.00
อื่นๆ	0.18	0.20	0.09	0.04	0.81	0.11	0.29	0.43
รวมต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	90.43	100.00	248.49	100.00	764.71	100.00	67.68	100.00
อัตราส่วนร้อยละต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขาย	56.86		60.87		63.70		69.02	

ค่าใช้จ่ายในการขาย

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

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดปี 2554 - 2556 และงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 มีจำนวน 38.56 ล้านบาท 57.45 ล้านบาท 102.84 ล้านบาท และ 17.33 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 24.25 ร้อยละ 14.07 ร้อยละ 8.57 และร้อยละ 17.68 ตามลำดับ

ในปี 2554 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 38.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 6.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.41 สาเหตุหลักมาจากค่าโฆษณาและการออกบูธประชาสัมพันธ์โครงการขายของบริษัท จำนวน 15.84 ล้านบาท โดยเป็นค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในช่วงต้นปีเพื่อการส่งเสริมการขายของโครงการที่แล้วเสร็จ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มสูงขึ้น

ในปี 2555 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 57.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 18.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.98 ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทใช้กลยุทธ์ในการส่งเสริมการขาย เพื่อกระตุ้นให้ลูกค้ามาโอนห้องชุดของโครงการริชาร์ค@บางซ่งตอนใต้เพิ่มขึ้น ทำให้ค่าส่งเสริมการขายในปี 2555 เพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับการปรับเพิ่มเงินเดือน และสวัสดิการของพนักงานขายในช่วงต้นปีซึ่งเป็นการปรับเพิ่มตามปกติ

สำหรับปี 2556 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 102.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 45.39 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 79.02 เนื่องจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้ำที่เพิ่มขึ้นสูงขึ้นมากจากปีที่ผ่านมา รวมถึงค่า

โฆษณาและค่าจัดแสดงสินค้าที่เพิ่มสูงขึ้นด้วย อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าที่ผ่านมาค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทจะเพิ่มขึ้นทุกปี แต่สัดส่วนของรายได้จากการขายต่อค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นสูงกว่าค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น

สำหรับงวด 3 เดือนปี 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย เท่ากับ 17.33 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันในปี 2556 เท่ากับ 3.89 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 18.33 เนื่องจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้าที่ลดลง รวมถึงค่าส่งเสริมการขายและ Sale Promotion ที่ลดลงด้วย

ตาราง 12.6 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		งวด 3 เดือน ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงานขาย	3.29	8.53	4.20	7.31	5.67	5.51	1.67	9.63
ค่าสาธารณูปโภคการขาย	0.33	0.86	0.52	0.91	1.03	1.00	0.33	1.90
ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมการค้า (ขาย)	1.29	3.35	3.77	6.56	11.35	11.04	0.85	4.88
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	5.25	13.62	13.81	24.04	38.40	37.34	3.18	18.37
ค่าคอมมิชชั่น	1.21	3.14	2.30	4.00	6.47	6.29	0.34	1.98
ค่าส่งเสริมการขายและ Sale Promotion	4.55	11.80	8.77	15.27	6.42	6.24	0.51	2.96
ค่าบริหารการขาย	0.89	2.31	5.22	9.09	1.30	1.26	0.84	4.83
ค่าโฆษณาและค่าจัดงานแสดง	15.84	41.08	13.38	23.29	21.98	21.38	6.37	36.72
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและสำนักงาน	4.31	11.18	3.84	6.69	5.73	5.58	1.14	6.54
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.60	4.15	1.63	2.84	4.49	4.36	2.11	12.18
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	38.56	100.00	57.44	100.00	102.84	100.00	17.33	100.00
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขาย	24.25		14.07		8.57		17.68	

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัท ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงานอื่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการต่างๆ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ

ตาราง 12.7 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		งวด 3 เดือนแรก ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือน สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงาน	8.47	70.17	20.96	78.88	38.07	81.29	3.86	54.44
ค่าสาธารณูปโภค	0.10	0.86	0.19	0.72	0.43	0.92	0.58	8.18
ค่าบริการ เช่น ค่าสอบบัญชี	0.96	7.92	1.05	3.96	2.19	4.68	0.67	9.45
ค่าเบี้ยประชุม	0.20	1.66	0.26	0.96	0.58	1.24	0.29	4.09
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	2.34	19.39	4.11	15.48	5.56	11.88	1.69	23.84
รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12.07	100.00	26.56	100.00	46.84	100.00	7.09	100.00

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		งวด 3 เดือนแรก ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขาย	7.59		6.51		3.90		7.23	

ในปี 2554 – 2556 และงวด 3 เดือนแรกปี 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 12.07 ล้านบาท 26.56 ล้านบาท 46.84 ล้านบาท และ 7.09 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายของสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 7.59 ร้อยละ 6.51 ร้อยละ 3.90 และร้อยละ 7.23 ตามลำดับ

ในปี 2554 ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจากปี 2553 เท่ากับ 0.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรการลดลงร้อยละ 7.04 เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิลดลงอย่างมีนัยสำคัญ จึงทำให้บริษัทจ่ายโบนัสและผลตอบแทนประจำปีให้แก่พนักงานลดลง ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง

ในปี 2555 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2554 เท่ากับ 14.49 ล้านบาท คิดเป็นอัตรการเพิ่มขึ้นร้อยละ 120.03 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากการปรับเพิ่มเงินเดือน และโบนัสของพนักงานเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2556 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 20.27 ล้านบาท คิดเป็นอัตรการเพิ่มขึ้นร้อยละ 76.32 เนื่องจากบริษัทมีการรับผู้บริหารและพนักงานเพิ่มขึ้น และมีการจ่ายโบนัสและผลตอบแทนเพิ่มขึ้น ในปี 2556 สัดส่วนรายได้ของบริษัทเพิ่มมากขึ้นแต่ค่าใช้จ่ายในการบริหารไม่ได้เพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนเดียวกันโดยในปี 2556 สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายลดลงเป็นร้อยละ 3.90 เนื่องจากรายได้ของบริษัทส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการขายห้องชุด รับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดของโครงการในแต่ละปี ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารซึ่งรวมค่าใช้จ่ายพนักงานนั้นเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นทุกปีตามการปรับขึ้นเงินเดือนของพนักงาน ดังนั้นค่าใช้จ่ายพนักงานจึงไม่ได้เพิ่มขึ้นหรือผันแปรตามสัดส่วนเดียวกับรายได้ของบริษัท

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันปี 2556 เท่ากับ 2.81 ล้านบาท คิดเป็นอัตรการเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.78 เนื่องจากบริษัทมีการจ่ายโบนัสและผลตอบแทนให้พนักงานเพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารซึ่งรวมค่าใช้จ่ายพนักงานนั้นเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นทุกปีตามการปรับขึ้นเงินเดือนของพนักงาน รวมถึงค่าสาธารณูปโภค และค่าบริการอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้นด้วย

กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น ในปี 2554 - 2556 และงวด 3 เดือนแรกปี 2557 เท่ากับ 68.61 ล้านบาท 159.74 ล้านบาท 435.81 และ 30.38 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 43.15 ร้อยละ 39.13 ร้อยละ 36.30 และร้อยละ 30.98 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง เนื่องมาจากต้นทุนพัฒนาโครงการต่อหน่วยที่ปรับเพิ่มขึ้น โดยต้นทุนพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นต้นทุนผันแปรที่เพิ่มขึ้นจากการก่อสร้าง เช่น ค่าแรง เป็นต้น ประกอบกับ การแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ไม่สามารถกำหนดราคาขายได้สูง

กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2554 -2556 และงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 เท่ากับ 5.39 ล้านบาท 66.26 ล้านบาท 211.43 และ 5.71 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 3.38 ร้อยละ 16.15 ร้อยละ 17.52 และร้อยละ 5.53 ของรายได้รวมตามลำดับ

บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงในปี 2554 เนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายได้การโอนของโครงการเพียง 2 โครงการคือ โครงการเลอริช พระราม 3 และโครงการริชชีวิลล์ บางบัวทอง และมีโครงการที่แล้วเสร็จพร้อมรับรู้รายได้ในปีดังกล่าวเพียง 1 โครงการคือ โครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร และนอกจากนั้นในปี 2554 ได้มีการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีในเรื่องหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ ซึ่งเป็นอีกสาเหตุที่ทำให้กำไรสุทธิลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ปี 2555 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2554 เท่ากับ 60.87 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,129.60 โดยมีเหตุผลหลักคือ โครงการริชชีพาร์ค@บางซ່อนสเตชันที่ก่อสร้างเสร็จเร็วกว่าแผนที่กำหนด ทำให้บริษัทสามารถคืนเงินกู้ได้ก่อนกำหนด บริษัทจึงมีภาระการจ่ายดอกเบี้ยที่น้อยลง นอกจากนี้บริษัทมีการรับรู้รายได้ของโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการคือ โครงการเลอริช@อารีย์สเตชัน และโครงการริชชีพาร์ค@บางซ່อนสเตชัน ซึ่งสร้างกำไรสุทธิในระดับที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2556 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 145.17 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 219.09 ซึ่งเป็นผลจากรับรู้รายได้จากโครงการริชชีพาร์ค@บางซ່อนสเตชันซึ่งเป็นโครงการที่มีสัดส่วนการรับรู้รายได้ภายในปี 2556 ก่อนข้างสูง หรือคิดเป็นร้อยละ 87.75 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และการบริหารค่าใช้จ่ายในการขายได้ดีขึ้นจากการลดค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย และ Sale Promotion และค่าบริหารการขายลง

สำหรับงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2556 เท่ากับ 49.98 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรลดลงร้อยละ 89.75 ทั้งนี้ หากบริษัทไม่รวมรายได้อื่นที่รับรู้รายได้จากการผิดสัญญาของลูกค้าจำนวน 4.72 ล้านบาท กำไรสุทธิของบริษัทจะลดลงเหลือเพียง 0.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรลดลงร้อยละ 98.22 ซึ่งไม่รวมรายได้อื่น (จากเดิมลดลงร้อยละ 89.75) โดยจะทำให้อัตรากำไรสุทธิสำหรับงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 คงเหลือเท่ากับร้อยละ 1.01 ซึ่งต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 19.70 (ไม่รวมรายได้อื่น) การลดลงของอัตรากำไรสุทธิดังกล่าว เป็นผลมาจากการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นจากร้อยละ 36.30 ในงวด 3 เดือนแรก ปี 2556 คงเหลือร้อยละ 30.98 ในงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 อันเนื่องมาจากในงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีสัดส่วนมูลค่าการขายโครงการแนวราบเทียบกับโครงการแนวสูงเท่ากับร้อยละ 34.61 และ 65.39 ตามลำดับ ในขณะที่งวด 3 เดือนแรกปี 2556 บริษัทมีการขายเฉพาะโครงการแนวสูงเท่านั้น ซึ่งโครงการแนวสูงจะได้รับอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าโครงการแนวราบ นอกจากนี้การลดลงของอัตรากำไรสุทธิในงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 ก็เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มสูงขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2556 จำนวน 2.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.78 โดยสาเหตุหลักมาจากค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 1.71 ล้านบาทจากไตรมาสเดียวกันของปี 2556 เนื่องจากบริษัทได้มีการจัดซื้ออุปกรณ์ตกแต่งสำนักงานเพิ่มขึ้นจากการย้ายพื้นที่สำนักงานภายในอาคารเดียวกัน และการปรับเพิ่มขึ้นของเงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์ของพนักงาน

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2554 – 2556 และงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 1.73 ร้อยละ 18.46 ร้อยละ 42.87 และร้อยละ 3.73 ตามลำดับ ในปี 2554 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง เนื่องจากมีโครงการใหม่แล้วเสร็จเพียง 1 โครงการ ทำให้บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และผลกำไรสุทธิลดลงมาก สำหรับปี 2555 และปี 2556 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเป็นผลจากผลประกอบการของบริษัทที่เพิ่มขึ้น สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2557 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเป็นผลจากกำไรสุทธิที่ลดลง

12.2.3 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

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

ในปี 2554 – 2556 และ งวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 693.03 ล้านบาท 1,439.96 ล้านบาท 1,546.56 ล้านบาท และ 1,751.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 107.78 ร้อยละ 7.40 และร้อยละ 13.27 บริษัทมีสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นโดยตลอดตามการเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในปี 2555 เป็นช่วงที่บริษัทมีการขยายตัวของธุรกิจลงทุนก่อสร้างโครงการและเปิดโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเลอริช@อารีย์สเตรชั่น และโครงการริชพาร์ค@บางซื่อสเตรชั่น

สำหรับปี 2556 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เป็นผลจากการลงทุนก่อสร้างเพื่อเปิดโครงการใหม่คือโครงการริชพาร์ค@เตาปูนสเตรชั่น โครงการเดอะริช บีชโฮม สุขุมวิท 105 โครงการริชพาร์ค@เจ้าพระยา และโครงการเดอะริช วิลล์ ราชพฤกษ์

สำหรับงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เป็นผลจากการลงทุนก่อสร้างโครงการริชพาร์ค@เจ้าพระยา และโครงการเดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์

บริษัทไม่มีสินทรัพย์รายการลูกหนี้ เนื่องจากบริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะของบริษัท และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายโดยตรงกับการพัฒนาโครงการซึ่งรวมทั้งดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนพื้นที่ขายของแต่ละโครงการ

ในปี 2554 - 2556 และ งวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 579.06 ล้านบาท 1,278.36 ล้านบาท 1,450.40 ล้านบาท และ 1,625.67 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 84.08 ร้อยละ 89.56 ร้อยละ 96.96 และร้อยละ 92.80 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ

ในปี 2554 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2553 เท่ากับ 237.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 69.74 จากกรณีที่บริษัทจ่ายซื้อที่ดินเพื่อเตรียมก่อสร้างโครงการใหม่คือ โครงการเดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์

ในปี 2555 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2554 เท่ากับ 699.30 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 120.76 จากงานระหว่างทำของโครงการใหม่คือ โครงการริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น และโครงการเดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์ และโครงการที่สร้างเสร็จในปีนี้เป็นคือ โครงการริชพาร์ค@บางซ่อน

สำหรับปี 2556 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 172.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.46 จากงานระหว่างทำโครงการริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น โครงการเดอะริช บีชโฮม สุขุมวิท 105โครงการริชพาร์ค@เจ้าพระยา และ โครงการเดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2557 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 175.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.08 จากงานระหว่างทำโครงการริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น โครงการเดอะริช บีชโฮม สุขุมวิท 105โครงการริชพาร์ค@เจ้าพระยา และ โครงการเดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์

ตาราง 12.8 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

โครงการ	2554		2555		2556		งวด 3 เดือนแรก ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ริชวิลล์ บางบัวทอง	-	-	-	-	-	-	-	-
เดอะริช พระราม3	200.29	34.59	152.72	11.95	147.77	10.19	147.08	9.05
เดอะริช รัชดา-สุทธิสาร	56.50	9.76	39.58	3.10	13.03	0.90	10.15	0.62
เดอะริช@อารีย์สแควร์	87.91	15.18	44.18	3.46	11.89	0.82	0.00	0.00
ริชพาร์ค@บางซ่อนสแควร์	233.38	40.30	795.97	62.27	145.38	10.02	120.43	7.41
ริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น	-	-	9.73	0.76	527.65	36.38	746.12	45.90
ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	-	-	-	-	116.21	8.01	116.69	7.18
ริชวิลล์ ราชพฤกษ์	0.98	0.17	-	-	139.76	9.64	151.07	9.29
เดอะริช บีชโฮม สุขุมวิท105	-	-	236.18	18.47	348.72	24.04	334.14	20.55
รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	579.06	100.00	1,278.36	100.00	1,450.41	100.00	1,625.67	100.00

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้าง โดยจะจ่ายเงินให้ผู้ก่อสร้างในแต่ละโครงการก่อนดำเนินการก่อสร้าง ในปี 2554 - 2556 และ งวด 3 เดือนแรกปี 2557 บริษัทจ่ายเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเท่ากับ 42.40 ล้านบาท 12.63 ล้านบาท 50.70 ล้านบาท และ 26.76 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 6.12 ร้อยละ 0.88 ร้อยละ 3.28 และร้อยละ 1.53 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ในปี 2554 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากปี 2553 เท่ากับ 34.90 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 465.82 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากการจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างโครงการริชพาร์ค@บางซ่อน

ปี 2555 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างลดลงจากปี 2554 เท่ากับ 29.76 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 70.20 สาเหตุหลักของการลดลงมาจากการที่บริษัทมีการจ่ายค่าก่อสร้างร้อยละ 10 ตามสัญญารับเหมาก่อสร้าง ซึ่งเป็นไปตาม

เงื่อนไขการจ่ายค่าก่อสร้าง โดยแต่ละงวดงานที่แล้วเสร็จ จะต้องหักเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างของโครงการนั้นเสมอจึงทำให้เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างในปีนี้ลดลงมากเนื่องจากโครงการริชี่พาร์ค@บางซ่งที่สร้างเสร็จในปลายปี 2555

สำหรับปี 2556 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างก่อสร้างจำนวน 50.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 38.06 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 301.01 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากการจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างโครงการริชี่พาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น

สำหรับงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 26.76 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 23.94 เนื่องจากโครงการ ริชี่พาร์ค@บางซ่งสิ้นสุดแล้วได้มีการส่งมอบงานงวดสุดท้ายและบริษัทหักเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างในโครงการดังกล่าว จึงทำให้เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างลดลง

เงินมัดจำค่าที่ดิน

บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินเพื่อซื้อที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ดินในการดำเนินโครงการของบริษัท โดยที่ผ่านมาในปี 2554 - 2555 และงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นจำนวน 35.43 ล้านบาท 89.38 ล้านบาท และ 48.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.11 ร้อยละ 6.26 และร้อยละ 2.76 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ในปี 2554 - 2555 บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 47.77 และร้อยละ 152.24 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากการที่บริษัทซื้อที่ดินเพิ่มเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการของบริษัท

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทไม่มีเงินมัดจำค่าที่ดิน เนื่องจากบริษัทได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว

สำหรับงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับการดำเนินโครงการใหม่ของบริษัทคือ โครงการ เดอะริชี่@สาทร-ตากสิน

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา เป็นค่าใช้จ่ายพัฒนาที่ดินที่บริษัทยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว แต่สามารถเข้าพัฒนาได้ตามสัญญา ประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อค้ำค่าสะสม (ถ้ามี) ในปี 2554 - 2555 บริษัทมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 12.84 ล้านบาท และ 17.30 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากปี 2554 คิดเป็นร้อยละ 34.72 โดยบริษัทมีการซื้อที่ดินเพิ่มบริเวณ ถ.ราชพฤกษ์ และสะพานพระนั่งเกล้า

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทไม่มีรายการที่ดินรอการพัฒนา เนื่องจากบริษัทได้ทำการพัฒนาที่ดินจึงโอนรายการไปรวมในต้นทุนพัฒนาโครงการแล้ว

อุปกรณ์

อุปกรณ์ ได้แก่ อุปกรณ์สำนักงาน เครื่องตกแต่งสำนักงาน อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ ยานพาหนะ เป็นต้น แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ในปี 2554 - 2556 และงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 1.54 ล้านบาท 2.64 ล้านบาท 11.11 ล้านบาท และ 13.72 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2555 บริษัทมีอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจากปี 2554 เท่ากับ 1.1 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 70.94 เป็นผลจากการที่บริษัทได้มีการซื้ออุปกรณ์สำนักงานเพิ่มเติม

สำหรับ ปี 2556 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 8.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 320.76 เนื่องจากการจัดซื้ออุปกรณ์สำนักงาน อุปกรณ์สำนักงานขายและคอมพิวเตอร์เพิ่มขึ้น

สำหรับงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 2.61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 23.47 เนื่องจากการจัดซื้ออุปกรณ์ตกแต่งสำนักงานใหม่ที่กำลังดำเนินการปัจจุบัน

หนี้สิน

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

ในปี 2554 - 2556 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 352.45 ล้านบาท 1,063.44 ล้านบาท และ 937.08 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นจากปี 2554 ร้อยละ 201.73 และอัตราลดลงจากปี 2555 ร้อยละ 11.88 ตามลำดับ

สำหรับปี 2555 บริษัทมีการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการคือ โครงการเลอริช@อารีย์สแควร์ และ โครงการริชพาร์ค@บางซ่งสแควร์ จึงจำเป็นต้องมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้การขยายงาน รวมทั้งเสริมสร้างสภาพคล่องของกิจการ

สำหรับปี 2556 บริษัทได้ทยอยชำระเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน และได้คืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องไปหมดแล้วตั้งแต่ต้นปี 2556 จึงทำให้หนี้สินของบริษัทลดลง

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

เจ้าหนี้การค้า

เจ้าหนี้การค้าหลักของบริษัทคือ เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยในปี 2554 - 2556 และงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 เจ้าหนี้การค้าของบริษัทเท่ากับ 5.10 ล้านบาท 152.32 ล้านบาท 119.52 ล้านบาท และ 143.58 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.74 ร้อยละ 10.58 ร้อยละ 7.73 และร้อยละ 8.20 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ในปี 2555 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจากปี 2554 เท่ากับ 147.22 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,889.20 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างโครงการริชพาร์ค@บางซ่ง สำหรับปี 2556 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าลดลงจากปี 2555 เท่ากับ 32.80 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 21.53 สืบเนื่องจากโครงการริชพาร์ค@บางซ่งสแควร์ที่สร้างเสร็จในปลายปี 2555

สำหรับงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 24.06 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นจากปี 2556 ร้อยละ 20.13 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างโครงการริชพาร์ค @ เตาปูนอินเตอร์เนชั่นส์ โครงการเดอะริช บิซโซม สุขุมวิท 105

เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัท คือ เงินที่กู้ยืมกับสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัท

ตาราง 12.9 เงินกู้ยืมระยะยาว

	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		งวด 3 เดือนแรกปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาว ที่ครบกำหนด ชำระภายใน 1 ปี	32.29	13.01	486.10	74.59	463.70	78.85	682.29	90.83
เงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน- สุทธิ	215.88	86.99	165.59	25.41	124.35	21.15	68.92	9.17
รวม	248.17	100.00	651.69	100.00	588.05	100.00	751.21	100.00

ในปี 2554 - 2555 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาว เท่ากับ 248.17 ล้านบาท 651.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 343.72 และร้อยละ ตามลำดับ ในปี 2555 การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมดังกล่าวคือ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัท

สำหรับปี 2556 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาว เท่ากับ 588.05 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 63.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.77 การลดลงดังกล่าวเนื่องจากในปี 2556 มียอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการริชี่พาร์ค@บางซื่อสเตชันเป็นจำนวนมากทำให้บริษัทมีเงินไปชำระเงินกู้ได้มากขึ้น

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2557 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาว เท่ากับ 751.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 163.16 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.75 เนื่องจากบริษัทกู้เงินมาเพื่อพัฒนาโครงการใหม่คือ โครงการเดอะริชี่วิลด์ ราชพฤกษ์ ซึ่งเป็นโครงการแนวราบของบริษัท

เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมที่บริษัทกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทมีสถานะเป็นลูกหนี้และบริษัทมีการจ่ายดอกเบี้ยที่แตกต่างกันไป ในปี 2554 - 2555 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง เท่ากับ 13.96 ล้านบาท และ 26.92 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 2.01 และร้อยละ 1.87 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

สำหรับงวดปี 2556 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันแล้ว (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อรายการระหว่างกัน)

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - บุคคลทั่วไป

เงินที่บริษัทได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจอง และเงินทำสัญญา จะบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และถูกตัดเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ทั้งนี้ เงินจอง และเงินทำสัญญาคิดเป็นร้อยละ 5-10 ของราคาขายซึ่งขึ้นอยู่กับนโยบายในแต่ละโครงการ

ในปี 2554 - 2555 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - บุคคลทั่วไปเท่ากับ 57.23 ล้านบาท และ 122.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.26 ร้อยละ 8.52 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เพิ่มขึ้นตามลำดับจากการที่บริษัททยอยเปิดตัวโครงการใหม่ให้แก่ลูกค้าได้จองกรรมสิทธิ์

สำหรับ ปี 2556 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - บุคคลทั่วไปเท่ากับ 81.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.25 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยเงินรับล่วงหน้าลดลงจากปี 2555 จำนวน 41.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 33.50

เหตุผลหลักมาจากในปี 2556 มียอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการริชี่พาร์ค@บางซ่อนเข้ามาเป็นจำนวนมาก ทำให้เงินรับล่วงหน้าใน ส่วนของเงินค้ำประกัน เงินจอง เงินทำสัญญา ต้องกลับรายการเป็นรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน

สำหรับงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลทั่วไปเท่ากับ 92.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.28 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยเงินรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 10.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.32 โดยเหตุผลหลักมาจากการขายโครงการริชี่พาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เซนจ์เพิ่มขึ้น โดยเป็นเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินค้ำประกันเพิ่มขึ้น

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2554 - 2555 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลที่เกี่ยวข้องเท่ากับ 0.31 ล้านบาท และ 5.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.05 ร้อยละ 0.35 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เพิ่มขึ้นตามลำดับจากการที่บริษัททยอยเปิดตัวโครงการใหม่ให้แก่ลูกค้าได้จองกรรมสิทธิ์

สำหรับงวด ปี 2556 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า-บุคคลที่เกี่ยวข้อง เท่ากับ 3.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.23 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยเงินรับล่วงหน้ายังคงเพิ่มขึ้นจากการทยอยเปิดตัวโครงการใหม่ (รายละเอียดการชำระหนี้ของโครงการจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง พิจารณาเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 11 รายการระหว่างกัน)

สำหรับงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลที่เกี่ยวข้อง เท่ากับ 4.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.25 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยเงินรับล่วงหน้ายังคงเพิ่มขึ้นจากการทยอยเปิดตัวโครงการใหม่คือ โครงการริชี่พาร์ค @ เจ้าพระยา (รายละเอียดการชำระหนี้ของโครงการจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง พิจารณาเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 11 รายการระหว่างกัน)

ตาราง 12.10 รายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557

โครงการ	มูลค่าที่ ขายแล้ว (1)	จำนวนห้อง ที่โอนแล้ว	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว (2)		มูลค่าที่ขายแล้ว คงเหลือ (3)=(1)-(2)		เงินที่ตั้งกำหนดชำระ สะสม (4)=(5)+(6)		เงินที่ชำระสะสม (5)		เงินที่ค้างชำระสะสม (6)		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ ถึงกำหนดชำระ (6) = (3)-(4)	
	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขาย แล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	มูลค่าที่ ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว
เลอริช สาทรประดิษฐ์ - LR1	796.27	356	785.02	98.59	11.25	1.41	0.26	2.31	0.26	2.31	-	-	10.99	97.6886
เลอริช รัชดา-สุทธิสาร - LR2	168.54	70	162.55	96.44	6.00	3.56	0.01	0.18	0.01	0.18	-	-	5.98	99.8165
เลอริชซ์ อารีชี - LR3	234.99	73	234.99	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ริชพาร์ค บางซื่อน - RK1	1,222.69	695	1,193.27	97.59	29.42	2.41	6.88	23.39	6.88	23.39	0.00	0.00	22.54	76.6100
ริชพาร์ค เตาปูน - RK2	1,015.99	-	-	-	1,015.99	100.00	78.14	7.69	77.98	7.68	0.16	0.02	937.85	92.3091
ริชพาร์ค เจ้าพระยา - RK 3	245.46	-	-	-	245.46	100.00	5.82	2.37	5.43	2.21	0.39	0.16	239.64	97.6279
เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105 - RV3	201.11	13	130.03	64.66	71.08	35.34	6.30	8.87	6.30	8.87	-	-	64.78	91.1322
รวม	3,885.06	1,207	2,505.86		1,379.20		97.42		96.87		0.54		1,281.78	

- หมายเหตุ 1. โครงการริชพาร์ค เตาปูน - RK2 ยังไม่มีการโอนห้อง
 2. โครงการริชพาร์ค เจ้าพระยา - RK3 ยังไม่มีการโอนห้อง

ส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - 2556 และงวด 3 เดือนแรกปี 2557 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท มีจำนวน 340.58 ล้านบาท 376.52 ล้านบาท 609.48 ล้านบาท และ 615.19 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ ร้อยละ 49.14 ร้อยละ 26.15 ร้อยละ 39.41 และร้อยละ 35.12 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นนั้น เป็นผลมาจาก การเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิของปีและการเพิ่มทุนของบริษัท

ปี 2554 - 2556 และ งวด 3 เดือนแรกปี 2557 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 1.73 ร้อยละ 18.46 ร้อยละ 42.87 และ ร้อยละ 3.73 ตามลำดับ โดยอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามผลกำไรที่เพิ่มขึ้นทุกปี แต่สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2557 กลับลดลงเนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิที่ลดลง

12.2.4 การวิเคราะห์สภาพคล่อง

(หน่วย : ล้านบาท)

	2554	2555	2556	งวด 3 เดือน 2557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(219.40)	(375.45)	79.55	(159.57)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(15.80)	(6.54)	(12.15)	(4.43)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	239.75	383.34	(69.03)	163.31
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	4.55	1.34	(1.64)	(0.70)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2554 - 2556 งวด 3 เดือนแรกปี 2557 เท่ากับ (219.40) ล้านบาท (375.45) ล้านบาท 79.55 ล้านบาท และ (159.57) ล้านบาทตามลำดับ

ปี 2554 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 219.40 ล้านบาท เนื่องจากเป็นช่วงที่บริษัทเปิดโครงการใหม่คือ โครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร จึงต้องใช้จ่ายเงินในการดำเนินโครงการซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นจำนวน 260.30 ล้านบาท ในขณะที่มีรายรับเพียง 56.75 ล้านบาท

ปี 2555 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 375.45 ล้านบาท เป็นผลจากการที่บริษัทเปิดโครงการอย่างต่อเนื่องจากปี 2554 ซึ่งต้องใช้จ่ายเงินในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และ เงินมัดจำค่าที่ดินเป็นจำนวน 89.38 ล้านบาท นอกนั้นจะเป็นกระแสเงินสดที่ได้มาจากการค้าปกติ

สำหรับปี 2556 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 79.55 ล้านบาท เนื่องจากเป็นช่วงที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เข้ามาเป็นจำนวนมาก และการเพิ่มขึ้นของโครงการใหม่จะเริ่มก่อสร้างในต้นปี

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 159.77 ล้านบาท เนื่องจากเป็นช่วงที่บริษัทเปิดโครงการใหม่คือ โครงการริชี่พาร์ค @เจ้าพระยา ซึ่งต้องใช้จ่ายเงินในการพัฒนาโครงการ นอกจากนี้ยังใช้เป็นเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับโครงการเดอะริช จำนวน 48.34 ล้านบาท

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน

บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2554 - 2555 จำนวน (15.80) ล้านบาท และ (6.54) ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่ไม่มากนัก และไม่ใช่นัยสำคัญ

ปี 2556 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (12.15) ล้านบาท เพื่อซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์ อุปกรณ์

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (4.43) ล้านบาท เพื่อซื้อทรัพย์สิน อุปกรณ์และตกแต่งสำนักงานที่ทำการปัจจุบัน

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ปี 2554 - 2555 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 239.75 ล้านบาท และ 383.34 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นช่วงที่บริษัทมีการลงทุน ในโครงการต่างๆ อย่างต่อเนื่อง ตามที่ได้อธิบายในข้างต้น บริษัทจึงจำเป็นต้องมีการจัดหาเงินโดยการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากสถาบันการเงินและบุคคลอื่น

สำหรับปี 2556 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (69.03) ล้านบาท ซึ่งเป็นการจ่ายเงินปันผล จำนวน 186.29 ล้านบาท และชำระหนี้กู้ยืมเงินจำนวน 43.93 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกันมีเงินสดรับการเพิ่มทุนจำนวน 207.82 ล้านบาท

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 163.31 ล้านบาท จากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากธนาคารเกียรตินาคินจำนวนเงิน 216.19 ล้านบาท และธนาคารซีไอเอ็มบีจำนวนเงิน 1.9 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2554 - 2556 บริษัทมีสัดส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.03 เท่า 2.82 เท่าและ 1.54 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับบริษัทที่มีขนาดใกล้เคียงกันและอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้สัดส่วนดังกล่าวได้เพิ่มขึ้นจากปี 2554 ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

สำหรับปี 2556 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2555 เนื่องจากบริษัททยอยจ่ายเงินกู้ให้กับสถาบันการเงินจากเงินที่ได้รับจากการขายห้องชุด

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2557 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.85 เท่า เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อดำเนินโครงการใหม่คือ โครงการเดอะริชี่@สาทร-ตากสิน

12.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบปีบัญชี 2556 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee) ให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด เป็นจำนวนเงิน 760,000 บาท นอกเหนือจากค่าตอบแทนดังกล่าว บริษัทไม่มีค่าบริการอื่นที่ต้องชำระให้กับผู้สอบบัญชี และจากการประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ที่ประชุมมีมติกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี สำหรับรอบปีบัญชี 2557 เป็นจำนวนเงินรวม 858,560 บาท

12.4 ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในอนาคต นอกเหนือจากที่ได้กล่าวไว้แล้ว ในส่วนที่ 2 ข้อ 1 เรื่องปัจจัยความเสี่ยง ได้แก่

การลดลงของกำไรสุทธิต่อหุ้นตาม Fully-diluted Basis

เนื่องจากภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี้อย่างไรก็ตาม จำนวนหุ้นชำระแล้วของบริษัทจะเพิ่มขึ้นจาก 500 ล้านหุ้น เป็น 714 ล้านหุ้น ซึ่งจะทำให้กำไรสุทธิต่อหุ้นตามงบการเงิน สำหรับงวด 3 เดือนแรก ปี 2557 คำนวณตามแบบ Fully-diluted Basis ลดลงเหลือเท่ากับ 0.008 บาทต่อหุ้น อย่างไรก็ตามในการที่จะนำกำไรสุทธิต่อหุ้นแบบ Fully-diluted Basis มาใช้นั้น ควรจะต้องพิจารณาเพิ่มเติมถึงผลตอบแทนที่จะได้รับจากการนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปลงทุน หรือนำไปใช้ในการชำระคืนเงินกู้ยืม สถาบันการเงิน ตามที่ได้ระบุไว้ในวัตถุประสงค์ในการใช้เงิน