

## ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13.1.1 รายงานการตรวจสอบบัญชี

ประจำงวด	ผู้สอบบัญชี	สรุปรายงานการตรวจสอบ
ปี 2555	นายสมคิด เตียตระกูล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2785 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด	<p>ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป</p> <p>อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัทได้จัดประเภทรายการของต้นทุนขายบางรายการเป็นค่าใช้จ่ายในการขายโดยไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกำไรต่อหุ้น ซึ่งผู้สอบบัญชีเห็นชอบด้วยโดยไม่มี การขยายขอบเขตการตรวจสอบจนถึงปัจจุบัน</p>
ปี 2556	นายสมคิด เตียตระกูล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2785 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด	<p>ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงินของไทย</p> <p>บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ (งวดบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2556) มาใช้ โดยบริษัทฯ ได้ปรับ ย้อนหลังงบการเงินของปี 2555 เพื่อสะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้ จึงทำให้งบแสดงฐานะการเงินของปี 2555 ที่แสดงเปรียบเทียบในงบการเงินของผู้สอบบัญชีมีการปรับปรุงใหม่ เสมือนหนึ่งว่าบริษัทมีการรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาโดยตลอดในปีก่อน</p>
ปี 2557	นายสมคิด เตียตระกูล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2785 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด	<p>ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป</p> <p>อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัทได้จัดประเภทรายการของต้นทุนขายบางรายการเป็นค่าใช้จ่ายในการขายโดยไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกำไรต่อหุ้น ซึ่งผู้สอบบัญชีเห็นชอบด้วยโดยไม่มี การขยายขอบเขตการตรวจสอบจนถึงปัจจุบัน</p>

## 13.1.2 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัท

บริษัท รีชี เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 – 2557

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2555 (ตรวจสอบ) (ปรับปรุงใหม่)		31 ธันวาคม 2556 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2557 (ตรวจสอบ)	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	13.11	0.91	11.47	0.74	13.32	0.60
เงินลงทุนชั่วคราว – สุทธิ	-	-	-	-	138.51	6.28
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ						
อสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	1,278.36	88.78	1,450.40	93.78	1,870.28	84.86
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	12.63	0.88	50.70	3.28	98.37	4.46
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุ	6.26	0.43	3.53	0.23	3.13	0.14
เงินมัดจำค่าที่ดิน	89.38	6.21	-	0.00	42.00	1.91
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5.66	0.39	6.01	0.39	7.11	0.32
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,405.40	97.60	1,522.10	98.42	2,172.72	98.58
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ที่ดินรอการพัฒนา	17.30	1.20	-	0.00	5.00	0.23
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	4.30	0.19
อุปกรณ์ – สุทธิ	2.64	0.18	11.11	0.72	12.92	0.59
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ	0.36	0.02	1.01	0.07	0.53	0.02
สินทรัพย์ภายใต้สัญญาได้รอตัดบัญชี	13.88	0.96	11.93	0.77	8.30	0.38
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.38	0.03	0.40	0.03	0.26	0.01
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	34.56	2.40	24.46	1.58	31.31	1.42
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,439.96</b>	<b>100.00</b>	<b>1,546.56</b>	<b>100.00</b>	<b>2,204.03</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	-	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้า	152.32	10.58	119.52	7.73	21.52	0.98
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	31.50	2.19	64.00	4.14	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	486.10	33.76	463.70	29.98	410.77	18.64
เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง	26.92	1.87	-	-	-	-

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2555 (ตรวจสอบ) (ปรับปรุงใหม่)		31 ธันวาคม 2556 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2557 (ตรวจสอบ)	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า						
-บุคคลทั่วไป	122.68	8.52	81.58	5.28	53.91	2.45
-บุคคลที่เกี่ยวข้อง	5.01	0.35	3.59	0.23	2.99	0.14
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	34.59	2.40	34.24	2.21	38.79	1.76
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	8.75	0.61	26.71	1.73	16.18	0.73
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	27.38	1.90	14.46	0.94	51.77	2.35
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.63	0.04	2.39	0.15	0.33	0.01
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>895.87</b>	<b>62.22</b>	<b>816.20</b>	<b>52.39</b>	<b>596.26</b>	<b>27.05</b>
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	165.59	11.50	124.35	8.04	62.01	2.82
หนี้สินตามภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1.98	0.14	2.53	0.16	3.23	0.15
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>167.57</b>	<b>11.64</b>	<b>126.88</b>	<b>8.20</b>	<b>65.24</b>	<b>2.96</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,063.44</b>	<b>73.85</b>	<b>937.08</b>	<b>60.59</b>	<b>661.50</b>	<b>30.01</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	292.18	20.29	714.00	46.17	714.00	32.40
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	292.18	20.29	500.00	32.33	714.00	32.40
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2.30	0.16	2.30	0.15	476.30	21.61
กำไรสะสม						
จัดสรรเพื่อสำรองตามกฎหมาย	10.80	0.75	24.80	1.60	37.00	1.68
ยังไม่ได้จัดสรร	71.24	4.95	82.38	5.33	315.23	14.30
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>376.52</b>	<b>26.15</b>	<b>609.48</b>	<b>39.41</b>	<b>1,542.53</b>	<b>69.99</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,439.96</b>	<b>100.00</b>	<b>1,546.56</b>	<b>100.00</b>	<b>2,204.03</b>	<b>100.00</b>

## บริษัท รีชี เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

## งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 – 2557

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557	
	(ตรวจสอบ) (ปรับปรุงใหม่)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	408.23	99.50	1,200.52	99.55	1,228.66	99.14
ต้นทุนจากการขาย						
อสังหาริมทรัพย์	(248.49)	(60.57)	(764.71)	(63.41)	(761.98)	(61.48)
กำไรขั้นต้น	159.74	39.13	435.81	36.30	466.68	37.65
ดอกเบี้ยรับ	0.58	0.14	0.03	0.00	0.12	0.00
รายได้อื่น	1.46	0.36	5.38	0.45	10.60	0.86
รวมรายได้	410.27	100.00	1,205.92	100.00	1,239.38	100.00
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	161.78	39.43	441.22	36.59	477.40	38.52
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(57.44)	(14.00)	(102.84)	(8.53)	(102.71)	(8.29)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(26.56)	(6.47)	(46.84)	(3.88)	(64.32)	(5.19)
รวมค่าใช้จ่าย	(84.01)	(20.48)	(149.68)	(12.41)	(167.03)	(13.48)
กำไร ก่อนต้นทุน						
ทางการเงินและภาษี						
เงินได้	77.77	18.96	291.54	24.18	310.37	25.04
ต้นทุนทางการเงิน	(4.30)	(1.05)	(25.49)	(2.11)	(8.26)	(0.67)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	73.47	17.91	266.06	22.06	302.11	24.38
ภาษีเงินได้	(7.29)	(1.78)	(54.72)	(4.54)	(57.05)	(4.60)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	66.18	16.13	211.33	17.52	245.06	19.77
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	0.08	0.02	0.1	0.01	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	66.26	16.15	211.43	17.53	245.06	19.77

**บริษัท รีชี เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)**  
**งบกระแสเงินสด**  
**สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 – 2557**

(หน่วย : ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่
	31 ธันวาคม 2555 (ตรวจสอบ) (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2556 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2557 (ตรวจสอบ)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนภาษีเงินได้	73.47	266.06	302.11
รายการปรับปรุงกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดสุทธิ ได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคา	0.63	3.03	7.43
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	0.21	-	1.00
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อออกจากงาน	0.30	0.55	0.56
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	(0.10)
กำไรที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	(2.34)
ดอกเบี้ยรับ	(0.58)	(0.03)	(0.12)
ดอกเบี้ยจ่าย	4.30	25.49	8.26
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และ หนี้สินดำเนินงาน	78.12	295.08	316.80
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	(629.50)	20.92	(360.25)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(27.62)	(56.56)	(47.67)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุ	(5.12)	2.73	0.40
เงินมัดจำค่าที่ดิน	(53.95)	-	(42.00)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1.56)	(0.35)	(1.10)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.04)	(0.03)	0.14
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้า	149.37	(14.30)	(98.00)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(70.14)	(42.51)	(28.27)
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	-	-	(64.00)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(24.52)	(0.85)	4.54
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	20.51	(12.92)	37.31
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(0.15)	(1.76)	(2.06)
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไป) การดำเนินงาน	(319.67)	192.98	(284.16)

**บริษัท รีชี เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)**  
**งบกระแสเงินสด (ต่อ)**  
**สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 – 2557**

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2555 (ตรวจสอบ) (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2556 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2557 (ตรวจสอบ)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	0.58	0.03	0.03
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(41.18)	(78.66)	(67.63)
จ่ายภาษีเงินได้	(15.17)	(34.81)	(63.95)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(375.45)	79.55	(415.71)
เงินลงทุนระยะสั้นที่คิดการะค้าประกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	-
ซื้ออุปกรณ์	(2.08)	(12.15)	(9.79)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	-	-	-
ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(4.29)
ขายเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	342.91
ซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	(478.99)
จ่ายซื้อที่ดินรอการพัฒนา	(4.46)	-	-
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมลงทุน	(6.54)	(12.15)	(150.16)
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้เพิ่มขึ้น	-	-	(5.00)
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(2.84)	-	-
เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องลดลง (เพิ่มขึ้น)	12.97	(26.92)	-
รับเงินกู้ยืมระยะยาว	656.74	812.66	685.00
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	(253.22)	(876.30)	(800.28)
รับเงินสดการเพิ่มทุน	99.18	207.82	688.00
จ่ายชำระเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง	-	-	-
จ่ายเงินปันผล	(129.50)	(186.29)	-
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	383.34	(69.03)	567.72
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	1.34	(1.64)	1.85
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	11.76	13.11	11.47
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	13.11	11.47	13.32
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม			
รายการที่ไม่ใช่เงินสด :			
- เพิ่มทุน โดยการหักลบกับเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง	-	-	-

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
		31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.57	1.88	3.64
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.01	0.01	0.25
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.74)	0.09	(0.59)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	N/A	N/A	N/A
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	N/A	N/A	N/A
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.36	1.13	0.46
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	997	318	784
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	3.16	5.63	10.81
ระยะเวลารับหนี้	วัน	114	64	33
Cash cycle	วัน	883	274	213
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	39.13	36.30	37.98
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	18.55	23.83	24.39
อัตรากำไรอื่น	%	0.50	0.45	0.86
อัตราเงินสดต่อการทำกำไร	%	(495.77)	27.80	(138.73)
อัตรากำไรสุทธิ	%	16.13	17.52	19.77
อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น	%	18.46	42.87	22.77
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	6.21	14.15	13.07
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	248.81	726.40	1,974
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.38	0.81	0.66
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.82	1.54	0.43
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(7.75)	2.45	(4.70)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.96)	0.07	(0.42)
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล	%	195.69	88.15	40.79
ข้อมูลต่อหุ้น <sup>1/</sup>				
มูลค่าหุ้นตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.29	1.22	2.16
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.23	0.42	0.34
ข้อมูลที่คำนวณโดยวิธี Fully Diluted				
มูลค่าหุ้นตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	0.83	1.15	-
กำไรสุทธิต่อหุ้น <sup>2/</sup>	บาท	0.23	0.30	-

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

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 14.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท ริช เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่มีศักยภาพและทำเลใกล้แหล่งชุมชนเป็นหลัก โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าและพื้นที่ย่านชุมชน รายได้หลักทั้งหมดของบริษัทเป็นรายได้จากการขาย บ้านพร้อมที่ดิน อาคารชุดที่พักอาศัย ทั้งแนวราบและในแนวสูง (คอนโดมิเนียม) ที่ผ่านมาบริษัทมีโครงการที่พัฒนาเสร็จเรียบร้อยแล้ว 7 โครงการ ประกอบด้วย 1) โครงการริชวิลล์ บางบัวทอง 2) โครงการริชชีทาวเวอร์ เพชรเกษม-สาทร 3) โครงการเลอริช พระราม 3 4) โครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร 5) โครงการเลอริช@อารีย์สแคว 6) โครงการริชพาร์ค@บางซื่อสแคว และ 7) โครงการริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่นส์ ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่ดำเนินการขายอยู่จำนวน 2 โครงการคือ 1) โครงการ เดอะริช บิซ โซน สุขุมวิท 105 2) โครงการริชพาร์ค@เจ้าพระยา โครงการนอกจากนี้ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีกจำนวน 2 โครงการ คือ 1) โครงการริชวิลล์ ราชพฤกษ์ และ 2) โครงการเดอะริชสาทร-ตากสิน

ตั้งแต่ปี 2554 เป็นต้นมา บริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากที่ได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้วและจะบันทึกต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ต้นทุนการก่อสร้างรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องนั้น บริษัทจะบันทึกในสินทรัพย์ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จนเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว บริษัทจึงจะรับรู้รายได้ตามที่กล่าวข้างต้น

#### รายได้

รายได้ของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้หลัก สัดส่วนรายได้ประเภทต่างๆ สามารถจำแนกได้ดังนี้

ตารางที่ 14.1 โครงสร้างรายได้

	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2555 (ตรวจสอบ) (ปรับปรุงใหม่)		2556 (ตรวจสอบ)		2557 (ตรวจสอบ)	
	(ลบ.)	ร้อยละ	(ลบ.)	ร้อยละ	(ลบ.)	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	408.23	99.50	1,200.52	99.55	1,228.66	99.14
ดอกเบี้ยรับ	0.58	0.14	0.03	0.00	0.12	0.00
รายได้อื่น	1.46	0.36	5.38	0.45	10.60	0.86
รวมรายได้	410.27	100.00	1,205.92	100.00	1,239.38	100.00

#### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในงวดปี 2555 – 2557 เท่ากับ 408.23 ล้านบาท 1,200.52 ล้านบาท และ 1,228.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.50 ร้อยละ 99.55 และร้อยละ 99.14 ของรายได้รวม ตามลำดับ



ปี 2555 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 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 นอกจากนี้ยังมีการรับรู้รายได้ของโครงการใหม่อีก 2 โครงการได้แก่ โครงการเลอริช@อารีย์สเตรชั่น มูลค่า 158.48 ล้านบาท จำนวน 52 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 71.23 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ และโครงการริชพาร์ค@บางซ่อนสเตรชั่น มูลค่า 125.92 ล้านบาท จำนวน 75 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 9.34 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ

ปี 2556 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 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@อารีย์สเตรชั่น มูลค่า 54.03 ล้านบาท จำนวน 16 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 21.92 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ โครงการริชพาร์ค@บางซ่อนสเตรชั่นมูลค่า 1,058.25 ล้านบาท จำนวน 598 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 74.47 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ ซึ่งโครงการริชพาร์ค@บางซ่อนสเตรชั่นเป็นโครงการที่รับรู้รายได้เข้ามาในปีนี้เป็นจำนวนมากถึงร้อยละ 87.75 ของรายได้รวม นอกจากนี้บริษัทมีโครงการเปิดใหม่ในปีนี้เป็นโครงการเดอะริช บิซโฮม สุขุมวิท 105 ซึ่งเป็นโครงการทาวน์โฮมส์ บนถนนสุขุมวิท ที่รับรู้รายได้แล้ว มูลค่า 25.00 ล้านบาท จำนวน 5 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 3.57 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ บริษัทมีโครงการใหม่ที่เปิดตัวโครงการในปี 2556 คือ โครงการริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่นส์ โครงการคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า บริเวณถนนประชาราษฎร์สาย 2 โครงการเดอะริช บิซโฮม สุขุมวิท 105 และโครงการริชพาร์ค@เจ้าพระยา ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า บริเวณถนนรัตนธิเบศร์

ปี 2557 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,228.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 28.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.34 ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้จากโครงการเดิมคือ โครงการเลอริชพระราม 3 มูลค่า 25.30 ล้านบาท จำนวน 9 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 2.13 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ โครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร มูลค่า 27.49 ล้านบาท จำนวน 9 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 11.69 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ โครงการเลอริช@อารีย์สเตรชั่น มูลค่า 16.14 ล้านบาท จำนวน 5 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 6.85 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ โครงการเดอะริช บิซโฮม สุขุมวิท 105 มูลค่า 112.72 ล้านบาท จำนวน 23 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 16.43 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ โครงการริชพาร์ค@บางซ่อนสเตรชั่น มูลค่า 88.39 ล้านบาท จำนวน 46 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 5.73 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ โครงการริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่นส์ มูลค่า 958.62 ล้านบาท จำนวน 408 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 55.51 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการซึ่งโครงการริชพาร์ค @ เตาปูนอินเตอร์เนชั่นส์ เป็นโครงการที่รับรู้รายได้เข้ามาในปีนี้เป็นจำนวนมากถึงร้อยละ 77.35 ของรายได้รวม บริษัทมีโครงการใหม่ที่เปิดตัวโครงการในปี 2557 คือโครงการ เดอะริชสาทร-ตากสิน เป็นโครงการคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า บริเวณถนนสาทร-ตากสิน โครงการเดอะริชวิลล์ ซึ่งเป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮมส์ บนถนนราชพฤกษ์

ตาราง 14.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

	งบการเงิน (ตรวจสอบ)					
	ปี 2555 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2556		ปี 2557	
	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)
<b>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>						
▪ อาคารชุดพักอาศัย						
- เลอริช พระราม 3	89.38	21.79	15.59	1.29	25.30	2.04
- เลอริช รัชดา-สุทธิสาร	34.45	8.40	47.65	3.95	27.49	2.22
- เลอริช @ อริย์สเคชั่น	158.48	38.63	54.03	4.48	16.14	1.30
- ริชพาร์ค @ บางซ่อนสเคชั่น	125.92	30.69	1,058.25	87.75	88.39	7.13
- ริชพาร์ค @ เคาปูนอินเตอร์เนชั่น	-	-	-	-	958.62	77.35
▪ บ้านเดี่ยว						
- ริชวิลล์ บางบัวทอง	-	-	-	-	-	-
▪ ทาวโฮมส์						
- เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105	-	-	25.00	2.07	112.72	9.09
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	408.23	99.50	1,200.52	99.55	1,228.66	99.14
รายได้อื่นๆ <sup>1/</sup>	1.46	0.36	5.38	0.45	10.59	0.85
ดอกเบี้ยรับ	0.58	0.14	0.03	0.00	0.12	0.01
รายได้รวม	410.27	100.00	1,205.92	100.00	1,239.37	100.00

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> รายได้อื่นๆ ได้แก่ รายได้จากการผิดสัญญา, การเปลี่ยนสัญญาโอนสิทธิ รายได้ค่าเช่า และอื่นๆ

ตาราง 14.3 สถานะการโอนตามจำนวนยูนิตของโครงการในปี 2555 – 2557

โครงการ	2555 (ร้อยละ)	ปี 2556 (ร้อยละ)	ปี 2557 (ร้อยละ)	ยอดคงเหลือ ปี 2557 (ร้อยละ)
อาคารชุดพักอาศัย				
- เลอริช พระราม 3	8.53	1.42	2.13	13.74
- เลอริช รัชดา-สุทธิสาร	22.08	25.97	11.69	0
- เลอริช @ อริย์สเคชั่น	71.23	21.92	6.85	0
- ริชพาร์ค @ บางซ่อนสเคชั่น	9.34	74.47	5.73	10.46
- ริชพาร์ค @ เคาปูนอินเตอร์เนชั่น	-	-	55.51	44.49
▪ บ้านเดี่ยว				
- ริชวิลล์ บางบัวทอง	-	-	-	-
▪ ทาวโฮมส์				
- เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105	-	3.57	16.43	80

หมายเหตุ : จำนวนจากยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการในแต่ละช่วงเวลา หาดด้วยจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ

**รายได้อื่น**

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำ-ไฟ รายได้จากการพิศัญญา การเปลี่ยนสัญญาโอนสิทธิ์ รายได้ค่าเช่า และอื่น ๆ โดยรายได้ค่าเช่าเป็นส่วนต่างระหว่างรายได้จากการให้เช่าห้องชุดของโครงการเลอริช พระราม 3 และโครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร กับค่าตอบแทนที่จ่ายคืนให้กับเจ้าของห้องชุดตามสัญญาการรับประกันรายได้ รายได้จากการพิศัญญาคือ เงินจองเงินทำสัญญา และเงินค่าน้ำที่ลูกค้าชำระมาแล้วและรับรู้เป็นรายได้เนื่องจากการยกเลิกสัญญาในภายหลังหรือลูกค้าไม่ปฏิบัติตามสัญญาจนเป็นเหตุให้ยกเลิกสัญญา หรือเมื่อลูกค้าไม่ทำการโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่มีการโต้แย้งใดๆ จากลูกค้า ในปี 2555 - 2557 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 1.46 ล้านบาท 5.37 ล้านบาท และ 10.59 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.36 ร้อยละ 0.45 และร้อยละ 0.85 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในปี 2556 - 2557 บริษัทมีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 267.80 และ 97.20 ตามลำดับ เป็นผลจากการที่บริษัทมีรายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำ-ไฟ รายได้ค่าเปลี่ยนสัญญา และรายได้จากการพิศัญญาเพิ่มสูงขึ้น สำหรับส่วนต่างผลตอบแทนห้องชุด (ห้องเช่า) ในช่วงปี 2556 - 2557 บริษัทขาดทุนจากการทำโครงการการันตีค่าเช่า 0.31 ล้านบาท และ 0.21 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากเป็นช่วงที่บริษัทไม่สามารถจัดหาผู้เช่าห้องชุดได้ในบางห้องและจำเป็นต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของห้องชุดดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีจำนวนห้องที่อยู่ในโครงการการันตีค่าเช่าทั้งสิ้น 1 หน่วย ซึ่งจะสิ้นสุดโครงการภายในเดือน กุมภาพันธ์ 2558

**ตาราง 14.4 รายได้อื่น**

ลำดับ	รายการ	2555		2556		ปี 2557	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1	รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำ - ไฟ	0.16	0.11	0.81	0.15	0.65	6.14
2	รายได้ค่าเปลี่ยนสัญญา	0.40	0.27	1.13	0.21	0.77	7.27
3	รายได้จากการพิศัญญา	0.85	0.58	2.72	0.51	4.74	44.76
4	ส่วนต่างผลตอบแทนห้องชุด (ห้องเช่า)	(0.24)	(0.16)	(0.31)	(0.06)	(0.21)	(1.98)
5	อื่น ๆ	0.29	0.20	1.02	0.19	4.64	43.81
รวมทั้งหมด		1.46	100.00	5.37	100.00	10.59	100.00

**รายได้รวม**

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2555 - 2557 เท่ากับ 410.27 ล้านบาท 1,205.92 ล้านบาท และ 1,239.37 ล้านบาท ตามลำดับ ปี 2555 บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2554 เท่ากับ 250.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 157.17 ทั้งนี้มีเหตุผลหลักมาจากลูกค้าที่ชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี 2554 และมาโอนในปีนี้ รวมถึงการรับรู้รายได้ของโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเลอริช@อารีย์สเตรชั่น และโครงการริชพาร์ค@บางซื่อนสเตรชั่น และมีการรับรู้รายได้จากโครงการเดิมคือโครงการเลอริช พระราม 3 และโครงการเลอริช รัชดา-สุทธิสาร

ปี 2556 บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 795.66 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 193.94 เป็นผลจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่มีโครงการพร้อมโอนเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะโครงการริชพาร์ค@บางซื่อนสเตรชั่นที่มีมูลค่าโครงการ 1,375 ล้านบาท และมีการรับรู้รายได้ในปีนี้เป็นจำนวนมากถึงร้อยละ 87.75 ของรายได้รวม จึงทำให้รายได้รวมในปีนี้เป็นเพิ่มสูงขึ้นจากปีที่ผ่านมาค่อนข้างมาก

ปี 2557 บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 33.45 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.77 ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้เพิ่มจากโครงการริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่นแนลเข้ามาถึงร้อยละ 77.35 ของรายได้รวมจึงทำให้รายได้รวมในปีนี้เป็นเพิ่มสูงขึ้นจากปีที่ผ่านมาและเกิดจากกำไรที่เกิดขึ้นจากหลักทรัพย์ที่นำไปลงทุน

**ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์**

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์คือ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการที่รับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนขาย เงินเดือนและสวัสดิการฝ่ายก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริหารโครงการก่อสร้าง และอื่นๆ

ในปี 2555-2557 บริษัทมีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 248.49 ล้านบาท 764.71 ล้านบาท และ 761.98 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 60.87 ร้อยละ 63.70 และร้อยละ 62.01 ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนต้นทุนขายที่ปรับเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นผลจากการปรับขึ้นค่าแรงการก่อสร้าง ทำให้ต้นทุนต่อหน่วยปรับเพิ่มขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจ

ปี 2555 บริษัทมีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมเท่ากับ 158.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 174.85 ซึ่งเป็นผลจากต้นทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นตามนโยบายของรัฐบาลในการปรับค่าแรงขั้นต่ำ ประกอบกับค่าวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างมีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น

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

ปี 2557 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 2.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 0.35 ซึ่งเป็นผลจากการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ มีการควบคุมงบประมาณการก่อสร้างให้เป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้

ตาราง 14.5 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย	245.63	98.85	760.07	99.39	757.08	99.36
เงินเดือนและสวัสดิการ ฝ่ายก่อสร้าง	2.61	1.05	3.69	0.48	3.00	0.39
ค่าสาธารณูปโภค	0.08	0.03	0.14	0.02	0.35	0.05
ค่าบริหารโครงการก่อสร้าง	0.08	0.03	-	-	-	-
อื่นๆ	0.09	0.04	0.81	0.11	1.55	0.20
รวมต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	248.49	100.00	764.71	100.00	761.98	100.00
อัตราส่วนร้อยละต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขาย	60.87		63.70		62.01	

**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 2555 – 2557 มีจำนวน 57.45 ล้านบาท 102.84 ล้านบาท และ 102.71 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 14.07 ร้อยละ 8.57 และร้อยละ 8.36 ตามลำดับ

ในปี 2555 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 57.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 18.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.98 ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทใช้กลยุทธ์ในการส่งเสริมการขาย เพื่อกระตุ้นให้ลูกค้ามาโอนห้องชุดของโครงการริชพาร์ค@บางซื่อเพิ่มขึ้น ทำให้ค่าส่งเสริมการขายในปี 2555 เพิ่มขึ้น ประกอบกับการปรับเพิ่มเงินเดือน และสวัสดิการของพนักงานขายในช่วงต้นปีซึ่งเป็นการปรับเพิ่มตามปกติ

ปี 2556 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 102.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 45.39 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 79.02 เนื่องจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค่าที่เพิ่มขึ้นสูงขึ้นมากจากปีที่ผ่านมา รวมถึงค่าโฆษณาและค่าจัดแสดงสินค้าที่เพิ่มสูงขึ้นด้วย อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าที่ผ่านมาค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทจะเพิ่มขึ้นทุกปี แต่สัดส่วนของรายได้จากการขายต่อค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นสูงกว่า ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น

ปี 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 102.71 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 0.13 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 0.13 เนื่องจากการควบคุมงบประมาณค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้สำหรับปีส่งผลให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายลดลง เมื่อเทียบกับปีก่อน

#### ตาราง 14.6 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงานขาย	4.20	7.31	5.67	5.51	6.96	6.78
ค่าสาธารณูปโภคการขาย	0.52	0.91	1.03	1.00	1.03	1.00
ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมการค่า (ขาย)	3.77	6.56	11.35	11.04	9.62	9.36
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	13.81	24.04	38.40	37.34	39.11	38.08
ค่าคอมมิชชั่น	2.30	4.00	6.47	6.29	3.47	3.38
ค่าส่งเสริมการขายและ Sale Promotion	8.77	15.27	6.42	6.24	2.27	2.21
ค่าบริหารการขาย	5.22	9.09	1.30	1.26	3.40	3.31
ค่าโฆษณาและค่าจัดงานแสดง	13.38	23.29	21.98	21.38	22.20	21.61
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและสำนักงาน	3.84	6.69	5.73	5.58	5.70	5.55
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.63	2.84	4.49	4.36	8.95	8.71
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	57.44	100.00	102.84	100.00	102.71	100.00
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขาย	14.07		8.57		8.36	

#### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัท ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงานอื่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการต่างๆ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ

ตาราง 14.7 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือน สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงาน	20.96	78.88	38.07	81.29	43.33	67.37
ค่าสาธารณูปโภค	0.19	0.72	0.43	0.92	0.87	1.36
ค่าบริการ เช่น ค่าสอบบัญชี	1.05	3.96	2.19	4.68	7.47	11.62
ค่าเบี้ยประชุม	0.26	0.96	0.58	1.24	0.87	1.35
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	4.11	15.48	5.56	11.88	11.77	18.30
รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	26.56	100.00	46.84	100.00	64.32	100.00
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขาย	6.51		3.90		5.23	

ในปี 2555 – 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 26.56 ล้านบาท 46.84 ล้านบาท และ 64.32 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายของสหบริษัท ร้อยละ 6.51 ร้อยละ 3.90 และร้อยละ 5.23 ตามลำดับ

ในปี 2555 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2554 เท่ากับ 14.49 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 120.03 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากการปรับเพิ่มเงินเดือน และ โบนัสของพนักงานเพิ่มขึ้น

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

ในปี 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 17.49 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.35 เนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการนำบริษัทเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการบริหารซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายพนักงานที่ปรับขึ้นเงินเดือนของพนักงาน และบริษัทมีการขยายงานโดยรับผู้บริหารและพนักงานเพิ่มขึ้น

#### กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น ในปี 2555 - 2557 เท่ากับ 159.74 ล้านบาท 435.81 และ 466.68 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 39.13 ร้อยละ 36.30 และร้อยละ 37.98 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น เนื่องมาจากการควบคุมงบประมาณการก่อสร้างให้เป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้

#### กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2555 - 2557 เท่ากับ 66.26 ล้านบาท 211.43 และ 245.05 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 16.13 ร้อยละ 17.52 และร้อยละ 19.77 ของรายได้รวมตามลำดับ

ปี 2555 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2554 เท่ากับ 60.87 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,129.60 โดยมีเหตุผลหลักคือ โครงการริชพาร์ค@บางซ่อนสแตนด์ที่ก่อสร้างเสร็จเร็วกว่าแผนที่กำหนด ทำให้บริษัทสามารถคืนเงินกู้ได้ก่อน

กำหนด บริษัทจึงมีการจ่ายดอกเบี้ยที่น้อยลง นอกจากนั้นบริษัทมีการรับรู้รายได้ของโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการคือ โครงการเลอริช@อารีย์สเตชั่น และโครงการริชพาร์ค@บางซ่อนสเตชั่น ซึ่งสร้างกำไรสุทธิในระดับที่เพิ่มขึ้น

ปี 2556 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 145.17 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 219.09 ซึ่งเป็นผลจากรับรู้รายได้จากโครงการริชพาร์ค@บางซ่อนสเตชั่นซึ่งเป็นโครงการที่มีสัดส่วนการรับรู้รายได้ภายในปี 2556 ก่อนข้างสูง หรือคิดเป็นร้อยละ 87.75 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และการบริหารค่าใช้จ่ายในการขายได้ดีขึ้นจากการลดค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย และ Sale Promotion และค่าบริหารการขายลง

ปี 2557 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น เท่ากับ 33.72 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.96 ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้จากโครงการริชพาร์ค@เดาปูนซึ่งเป็นโครงการที่มีสัดส่วนการรับรู้รายได้ภายในปี 2557 ก่อนข้างสูง หรือคิดเป็นร้อยละ 78.02 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และการบริหารค่าต้นทุนทางการเงินได้ดีขึ้นจากการลดต้นทุนทางการเงิน

#### อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2555 – 2557 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 18.46 ร้อยละ 42.87 และร้อยละ 22.77 ตามลำดับ สำหรับปี 2555 และปี 2556 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเป็นผลจากผลประกอบการของบริษัทที่เพิ่มขึ้น สำหรับปี 2557 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเป็นผลจากการเพิ่มทุนในปี 2557

### 12.2.3 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

#### สินทรัพย์

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

ในปี 2555 – 2557 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,439.96 ล้านบาท 1,546.56 ล้านบาท และ 2,204.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 107.78 ร้อยละ 7.40 และร้อยละ 42.51 บริษัทมีสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นโดยตลอดตามการเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในปี 2555 เป็นช่วงที่บริษัทมีการขยายตัวของธุรกิจลงทุนก่อสร้างโครงการและเปิดโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเลอริช@อารีย์สเตชั่น และโครงการริชพาร์ค@บางซ่อนสเตชั่น

ปี 2556 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เป็นผลจากการลงทุนก่อสร้างเพื่อเปิดโครงการใหม่คือโครงการริชพาร์ค@เดาปูนสเตชั่น โครงการเดอะริช บิซโฮม สุขุมวิท 105 โครงการริชพาร์ค@เจ้าพระยา และโครงการเดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์

ปี 2557 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เป็นผลจากการลงทุนก่อสร้างโครงการริชพาร์ค@เจ้าพระยา โครงการเดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์ โครงการเดอะริช บิซโฮม สุขุมวิท 105 และโครงการ เดอะริชสาทร-ตากสิน

บริษัทไม่มีสินทรัพย์รายการลูกหนี้ เนื่องจากบริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

#### ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะของบริษัท และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายโดยตรงกับการพัฒนาโครงการซึ่งรวมทั้งดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนพื้นที่ขายของแต่ละโครงการ

ในปี 2555 – 2557 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,278.36 ล้านบาท 1,450.40 ล้านบาท และ 1,870.28 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 89.56 ร้อยละ 96.96 และร้อยละ 84.86 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ

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

ในปี 2556 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 172.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.46 จากงานระหว่างทำโครงการริชี่พาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น โครงการเดอะริช บิซโฮม สุขุมวิท 105โครงการริชี่พาร์ค@เจ้าพระยา และ โครงการเดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์

ในปี 2557 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 419.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.94 จากงานระหว่างทำโครงการ เดอะริชบิซโฮม สุขุมวิท 105 โครงการริชี่พาร์ค@เจ้าพระยา โครงการเดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์ โครงการเดอะริช สาทร-ตากสิน และโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ โครงการริชี่พาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น

ตาราง 14.8 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

โครงการ	2555		2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ริชี่วิลล์ บางบัวทอง	-	-	-	-	-	-
เดอะริช พระราม3	152.72	11.95	147.77	10.19	131.83	7.05
เดอะริช รัชดา-สุทธิสาร	39.58	3.10	13.03	0.90	-	-
เดอะริช@อารีย์สแคว	44.18	3.46	11.89	0.82	-	-
ริชี่พาร์ค@บางซ่อนสแคว	795.97	62.27	145.38	10.02	94.12	5.03
ริชี่พาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น	9.73	0.76	527.65	36.38	477.53	25.53
ริชี่พาร์ค@เจ้าพระยา	-	-	116.21	8.01	279.74	14.96
เดอะริช สาทร ตากสิน	-	-	-	-	404.12	21.61
ริชี่วิลล์ ราชพฤกษ์	-	-	139.76	9.64	176.72	9.45
เดอะริช บิซโฮม สุขุมวิท105	236.18	18.47	348.72	24.04	306.22	16.37
รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,278.36	100.00	1,450.41	100.00	1,870.27	100.00

#### เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้าง โดยจะจ่ายเงินให้ผู้ก่อสร้างในแต่ละโครงการก่อนดำเนินการก่อสร้าง ในปี 2555 - 2557 บริษัทจ่ายเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเท่ากับ 12.63 ล้านบาท 50.70 ล้านบาท และ 98.37 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.88ร้อยละ 3.28 และร้อยละ 4.46 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ปี 2555 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างลดลงจากปี 2554 เท่ากับ 29.76 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 70.20 สาเหตุหลักของการลดลงมาจากการที่บริษัทมีการจ่ายค่าก่อสร้างร้อยละ 10 ตามสัญญารับเหมาก่อสร้าง ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขการจ่ายค่าก่อสร้าง โดยแต่ละงวดงานที่แล้วเสร็จ จะต้องหักคืนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างของโครงการนั้นเสมอจึงทำให้เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างในปีนี้ลดลงมากเนื่องจากโครงการริชี่พาร์ค@บางซ่อนที่สร้างเสร็จในปลายปี 2555



ปี 2556 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างก่อสร้างจำนวน 50.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 38.06 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 301.01 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากการจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างโครงการริชพาร์ค@เตาปูน อินเทอร์เน็ต

ปี 2557 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 47.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 94.06 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากการจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างโครงการริชพาร์ค@เจ้าพระยาและโครงการ เดอะริช สาทร-ตากสิน เงินมัดจำค่าที่ดิน

บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินเพื่อซื้อที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ดินในการดำเนินโครงการของบริษัท โดยที่ผ่านมา ในปี 2555 และปี 2557 บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นจำนวน 89.38 ล้านบาท และ 42.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.26 และ ร้อยละ 1.91 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ในปี 2555 บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 152.24 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากการที่บริษัทซื้อที่ดินเพิ่มเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการของบริษัท

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทไม่มีเงินมัดจำค่าที่ดิน เนื่องจากบริษัทได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว

ปี 2557 บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับการดำเนินโครงการใหม่ของบริษัทซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาโครงการที่จะดำเนินการพัฒนาต่อไป จำนวน 42 ล้านบาท

### **อุปกรณ์**

อุปกรณ์ ได้แก่ อุปกรณ์สำนักงาน เครื่องตกแต่งสำนักงาน อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ ยานพาหนะ เป็นต้น แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ในปี 2555 - 2557 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 2.64 ล้านบาท 11.11 ล้านบาท และ 12.92 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2555 บริษัทมีอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจากปี 2554 เท่ากับ 1.1 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 70.94 เป็นผลจากการที่บริษัทได้มีการซื้ออุปกรณ์สำนักงานเพิ่มเติม

ในปี 2556 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 8.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 320.76 เนื่องจากการจัดซื้ออุปกรณ์สำนักงาน อุปกรณ์สำนักงานขายและคอมพิวเตอร์เพิ่มขึ้น

ในปี 2557 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 1.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 16.25 เนื่องจากการจัดซื้ออุปกรณ์ตกแต่งสำนักงานใหม่ที่ใช้การปัจจุบัน

### **หนี้สิน**

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

ในปี 2555 - 2557 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,063.44 ล้านบาท 937.08 ล้านบาท และ 661.50 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงจากปี 2555 ร้อยละ 11.88 และอัตราลดลงจากปี 2556 ร้อยละ 29.41 ตามลำดับ

ปี 2555 บริษัทมีการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการคือ โครงการเลอริช@อารีย์สแคว และโครงการริชพาร์ค@บางซ่อนสแคว จึงจำเป็นต้องมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการขยายงาน รวมทั้งเสริมสร้างสภาพคล่องของกิจการ

ปี 2556 บริษัทได้ทยอยการชำระเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน และได้คืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องไปหมดแล้ว ตั้งแต่ต้นปี 2556 จึงทำให้นี้สินของบริษัลดลง

ปี 2557 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 661.50 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 275.58 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงจากปี 2556 ร้อยละ 29.40 เนื่องจากบริษัทได้มีการชำระเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันทางการเงินจึงมีผลทำให้นี้สินรวมบริษัทลดลง

#### เจ้าหนี้การค้า

เจ้าหนี้การค้าหลักของบริษัทคือ เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยในปี 2555 - 2557 เจ้าหนี้การค้าของบริษัทเท่ากับ 152.32 ล้านบาท 119.52 ล้านบาท และ 21.52 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 10.58 ร้อยละ 7.73 และร้อยละ 0.98 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ในปี 2555 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจากปี 2554 เท่ากับ 147.22 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,889.20 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างโครงการริชาร์ค@บางซ่อน สำหรับปี 2556 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าลดลงจากปี 2555 เท่ากับ 32.80 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 21.53 สืบเนื่องจากโครงการริชาร์ค@บางซ่อนสแตนด์ที่สร้างเสร็จในปลายปี 2555

ในปี 2557 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 98.00 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงจากปี 2556 ร้อยละ 81.99 ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากโครงการริชาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่นส์ ก่อสร้างเสร็จในปี 2557

#### เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัท คือ เงินที่กู้ยืมกับสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัท

#### ตาราง 12.9 เงินกู้ยืมระยะยาว

	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	486.10	74.59	463.70	78.85	410.77	86.88
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	165.59	25.41	124.35	21.15	62.01	13.12
รวม	651.69	100.00	588.05	100.00	472.78	100.00

ในปี 2555 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาว เท่ากับ 651.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 ร้อยละ 343.72

ในปี 2555 การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมดังกล่าวคือ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัท

ปี 2556 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาว เท่ากับ 588.05 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 63.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.77 การลดลงดังกล่าวเนื่องจากในปี 2556 มียอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการริชาร์ค@บางซ่อนสแตนด์เป็นจำนวนมากทำให้บริษัทมีเงินไปชำระเงินกู้ได้มากขึ้น

ปี 2557 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาว เท่ากับ 472.78 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 115.27 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 19.60 เนื่องจาก มีการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการริชาร์ค@เตาปูนเป็นจำนวนมากจึงเป็นผลให้บริษัทสามารถชำระเงินกู้ได้มากขึ้น

### เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมที่บริษัทกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทมีสถานะเป็นลูกหนี้และบริษัทมีการจ่ายดอกเบี้ยที่แตกต่างกันไป ในปี 2555 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง 26.92 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 1.87 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

สำหรับงวดปี 2556 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันแล้ว

ปี 2557 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 14.41 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.625 ต่อปี รวมดอกเบี้ยจ่าย 9,707.44 บาท

### เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลทั่วไป

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

ในปี 2555 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - บุคคลทั่วไปเท่ากับ 122.68 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 8.52 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เพิ่มขึ้นตามลำดับจากการที่บริษัททยอยเปิดตัวโครงการใหม่ให้แก่ลูกค้าได้จองกรรมสิทธิ์

ในปี 2556 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - บุคคลทั่วไปเท่ากับ 81.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.25 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยเงินรับล่วงหน้าลดลงจากปี 2555 จำนวน 41.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 33.50 เหตุผลหลักมาจากในปี 2556 มียอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการริชพาร์ค@บางซ่อนเข้ามาเป็นจำนวนมาก ทำให้เงินรับล่วงหน้าในส่วนของผู้ถือหุ้น เงินจอง และเงินทำสัญญา ต้องกลับรายการเป็นรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน

ในปี 2557 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลทั่วไปเท่ากับ 53.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.45 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยเงินรับล่วงหน้าลดลงจากปี 2556 จำนวน 27.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 33.92 โดยเหตุผลหลักมาจากการรับโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น เป็นจำนวนมาก ทำให้เงินรับล่วงหน้าในส่วนของผู้ถือหุ้น เงินจอง และเงินทำสัญญา ต้องกลับรายการเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน

### เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2555 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลที่เกี่ยวข้องเท่ากับ 5.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.35 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เพิ่มขึ้นตามลำดับจากการที่บริษัททยอยเปิดตัวโครงการใหม่ให้แก่ลูกค้าได้จองกรรมสิทธิ์

ในปี 2556 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า-บุคคลที่เกี่ยวข้อง เท่ากับ 3.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.23 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยเงินรับล่วงหน้ายังคงเพิ่มขึ้นจากการทยอยเปิดตัวโครงการใหม่ (รายละเอียดการชำระเงินของโครงการจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง พิจารณาเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 12 รายการระหว่างกัน )

ในปี 2557 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลที่เกี่ยวข้อง เท่ากับ 2.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.13 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม แต่ยังคงมีการรับเงินล่วงหน้าเพิ่มจากโครงการ ริชพาร์ค@เจ้าพระยา และโครงการ เดอะริช สาทร-ตากสิน อย่างต่อเนื่อง (รายละเอียดการชำระเงินของโครงการจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง พิจารณาเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 12 รายการระหว่างกัน )

ตาราง 14.10 รายละเอียดการชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

โครงการ	มูลค่าที่ ขายแล้ว (1)	จำนวนห้อง ที่โอนแล้ว	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว (2)		มูลค่าที่ขายแล้ว คงเหลือ (3)=(1)-(2)		เงินที่ถึงกำหนดชำระ 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	ร้อยละของ มูลค่าที่ ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว
เลอริช สาทรประดิษฐ์ - LR1	808.47	364	808.47	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เลอริช รัชดา-สุทธิสาร - LR2	175.00	77	175.00	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เลอริชซ์ อารีย์ - LR3	235.00	73	235.00	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ริชพาร์ค บางซื่อน - RK1	1,242.82	719	1,239.46	99.73	3.36	0.27	0.24	7.14	0.24	7.14	-	-	3.12	92.86
ริชพาร์ค เคาปูน - RK2	1,166.47	408	974.46	83.54	192.01	16.46	22.75	11.85	21.13	11.00	1.62	0.84	169.26	88.15
ริชพาร์ค เจ้าพระยา - RK 3	409.33	-	-	-	409.33	100.00	24.49	5.98	21.53	5.26	2.96	0.72	384.84	94.02
เดอะริช สาทร ดากสิน - R1	294.35	-	-	-	294.35	100.00	10.26	3.49	10.26	3.49	-	-	284.09	96.51
เดอะริช บิซ โสม ราชพฤกษ์ - RV2	10.74	-	-	-	10.74	100.00	0.37	3.45	0.34	3.17	0.03	0.28	10.37	96.55
เดอะริช บิซ โสม สุขุมวิท 105 - RV3	175.92	28	-	78.55	37.74	21.45	2.06	5.46	1.92	5.09	0.14	0.37	35.68	94.54
<b>รวม</b>	<b>4,518.10</b>	<b>1,669</b>	<b>3,570.57</b>		<b>947.53</b>		<b>60.17</b>		<b>55.42</b>		<b>4.75</b>		<b>887.36</b>	

- หมายเหตุ 1. โครงการริชพาร์ค เจ้าพระยา - RK3 ยังไม่มีการโอนห้อง  
 2. โครงการเดอะริช สาทร ดากสิน - R1 ยังไม่มีการโอนห้อง  
 3. โครงการเดอะริช บิซ โสม ราชพฤกษ์ - RV2 ยังไม่มีการโอนห้อง

**ส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - 2557 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท มีจำนวน 376.52 ล้านบาท 609.48 ล้านบาท และ 1,542.53 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ ร้อยละ 26.15 ร้อยละ 39.41 และร้อยละ 69.98 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นนั้น เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิของปีและการเพิ่มทุนของบริษัท

ปี 2555 – 2557 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 18.46 ร้อยละ 42.87 และ ร้อยละ 22.77 ตามลำดับ โดยเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิของปี

**14.4 การวิเคราะห์สภาพคล่อง**

(หน่วย : ล้านบาท)

	2555	2556	2557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(375.45)	79.55	(415.71)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(6.54)	(12.15)	(150.16)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	383.34	(69.03)	567.72
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	1.34	(1.64)	1.85

**กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน**

บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2555 – 2557 เท่ากับ (375.45) ล้านบาท 79.55 ล้านบาท และ (415.71) ล้านบาทตามลำดับ

ปี 2555 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 375.45 ล้านบาท เป็นผลจากการที่บริษัทเปิดโครงการอย่างต่อเนื่องจากปี 2554 ซึ่งต้องใช้เงินในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และ เงินมัดจำค่าที่ดินเป็นจำนวน 89.38 ล้านบาท นอกนั้นจะเป็นกระแสเงินสดที่ได้มาจากการค้าปลีก

ปี 2556 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 79.55 ล้านบาท เนื่องจากเป็นช่วงที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เข้ามาเป็นจำนวนมาก และการเพิ่มขึ้นของโครงการใหม่จะเริ่มก่อสร้างในต้นปี

ปี 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน (415.71) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการนำเงินไปลงทุนในด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่คือโครงการริชพาร์ค @ เจ้าพระยา โครงการวิชวลล์ ราชพฤกษ์ และ โครงการสาทร-ตากสิน และเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นจำนวน 42 ล้านบาท จากเหตุนี้นั้นใช้จ่ายไปในการดำเนินธุรกิจการค้าปลีก

**กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน**

บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2555 จำนวน (6.54) ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่ไม่มากนัก และไม่ใช่นัยสำคัญ

ปี 2556 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (12.15) ล้านบาท เพื่อซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์ อุปกรณ์

ปี 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (150.16) ล้านบาท ซื้ออุปกรณ์และมีการนำเงินที่ได้จากการขายหุ้น IPO ไปซื้อเงินทุนชั่วคราว

### กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ปี 2555 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 383.34 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นช่วงที่บริษัทมีการลงทุน ในโครงการต่างๆ อย่างต่อเนื่อง ตามที่ได้อธิบายในข้างต้น บริษัทจึงจำเป็นต้องมีการจัดหาเงินโดยการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากสถาบันการเงินและบุคคลอื่น

ปี 2556 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (69.03) ล้านบาท ซึ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลจำนวน 186.29 ล้านบาท และจ่ายชำระเงินกู้สุทธิต่อจำนวน 43.93 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกันมีเงินสดรับการเพิ่มทุนจำนวน 207.82 ล้านบาท

ปี 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 567.72 ล้านบาท ซึ่งเป็นการรับเงินสดจากการเพิ่มทุน 687.99 ล้านบาท และมีการจัดหาเงินโดยการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากสถาบันการเงิน 685 ล้านบาท และมีการชำระหนี้เงินกู้ในระหว่างปีอีกจำนวนหนึ่งด้วย

### อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2555 - 2556 บริษัทมีสัดส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.82 เท่าและ 1.54 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับบริษัทที่มีขนาดใกล้เคียงกันและอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

ปี 2556 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2555 เนื่องจากบริษัททยอยจ่ายเงินกู้ให้กับสถาบันการเงินจากเงินที่ได้รับจากการขายห้องชุด

ปี 2557 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.43 เท่า เนื่องจากบริษัทจ่ายเงินกู้ให้กับสถาบันการเงินที่ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และมีการเพิ่มทุนระหว่างปี 2557

### 14.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

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

### 14.4 ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยเสี่ยงต่อการดำเนินงานส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินยังคงมีผลต่อเนื่องทั้งจากภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย ส่งผลต่อความต้องการบ้านอยู่อาศัย เป็นทั้งปัจจัยบวกสนับสนุนธุรกิจให้เกิดการเติบโตหรือปัจจัยลบทำให้ธุรกิจชะลอตัวลง ตามทิศทางการดำเนินนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ภายใต้สถานการณ์เศรษฐกิจและสภาวะการเมืองในปัจจุบันอาจมีผลให้อัตราดอกเบี้ยทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ ซึ่งจะเป็นปัจจัยหนุนต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การจัดหาที่ดินโครงการแนวโน้มนับปัจจัยเสี่ยงจัดหาแหล่งพัฒนาโครงการยากยิ่งขึ้น เช่น แนวรถไฟฟ้า โครงการภาครัฐหรือใกล้การคมนาคมที่สะดวกต่อคนเมือง ซึ่งมีผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค โดยเฉพาะตลาดในกรุงเทพมหานคร

ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น แนวโน้มต้นทุนการดำเนินงานธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้น เช่น ค่าจ้างแรงงาน ค่าวัสดุก่อสร้าง ราคาน้ำมันเชื้อเพลิง ค่าขนส่ง อาจเป็นผลกระทบต่อการส่งมอบงานของผู้รับเหมา ส่วนมีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น ถึงแม้ว่าปัจจัยเสี่ยงหลายประการมีผลต่อการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2557 นี้ยังมีปัจจัยช่วยสนับสนุนธุรกิจ เช่น การลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายทางการเงิน ปรับตัวลดลงและสอดคล้องกับการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยที่ดี ทำให้ถูกกลั่นกรองลูกค้ามากขึ้น ส่งผลให้ไม่เกิดฟองสบู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนผู้ประกอบการได้มีกลยุทธ์การบริหารจัดการคำนึงถึงประสิทธิภาพ การวางแผนมากขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินน้อยลงเป็นผลดีต่อการดำเนินงานซึ่งได้เปรียบคู่แข่งของดีราคาเหมาะสม เป็นที่ต้องการของตลาดมากยิ่งขึ้น