

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13.1.1 รายงานการตรวจสอบบัญชี

ประจำงวด	ผู้สอบบัญชี	สรุปรายงานการตรวจสอบ
ปี 2559	นางสาวกรรณิการ์ วิภาณุรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7305 บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด	ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไข ว่างบแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดย ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป เรื่องอื่น งบแสดงฐานะการเงิน ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบ กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559 และงบแสดง การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบ โดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560
ประจำงวด	ผู้สอบบัญชี	สรุปรายงานการตรวจสอบ
ปี 2560	นายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3759 บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด	ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไข ว่างบแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดย ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป เรื่องอื่น งบแสดงฐานะการเงิน ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบ กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560 และงบแสดง การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบ โดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลง วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561
ปี 2561	นางสาววันวิสา งามบัวทอง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6838 บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด	ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไข ว่างบแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดย ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป เรื่องอื่น งบแสดงฐานะการเงิน ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบ กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 และงบแสดง การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบ โดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลง วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562

13.1.2 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัท

บริษัท ริชเพลช 2002 จำกัด (มหาชน)
งบแสดงฐานะการเงิน
สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2561

(หน่วย : ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)	
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	18.04	0.32	84.86	1.40	23.98	0.47
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	64.98	1.27
เงินลงทุนชั่วคราว – สุทธิ	-	-	-	-	-	-
ลูกหนี้อื่น – บริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและตั๋วเงินรับ	0.53	0.01	53.59	0.88	47.28	0.92
ลูกหนี้เงินมัดจำรอเรียกคืน	145.00	2.60	145.00	2.39	145.00	2.83
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์-สุทธิ	4,865.67	87.35	5,613.95	92.60	4,543.88	88.76
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	125.53	2.25	25.83	0.43	48.23	0.94
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุ	5.43	0.11	6.79	0.11	2.12	0.04
เงินมัดจำค่าที่ดิน	35.64	0.64	40.00	0.66	188.87	3.69
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	18.31	0.33	3.15	0.05	0.90	0.02
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,214.15	93.61	5,973.19	98.53	5,065.28	98.94
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ที่ดินรอการพัฒนา	5.17	0.09	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6.66	0.12	8.76	0.14	-	-
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ – สุทธิ	40.89	0.73	37.16	0.61	21.61	0.42
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ	1.42	0.03	0.71	0.01	0.35	0.01
สินทรัพย์ที่ไม่ได้ดำเนินงาน	283.66	5.09	-	-	-	-
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	17.58	0.32	36.59	0.60	26.25	0.51
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.77	0.01	6.10	0.10	5.94	0.12
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	356.15	6.39	89.34	1.47	54.18	1.06
รวมสินทรัพย์	5,570.30	100.00	6,062.54	100.00	5,119.46	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	1.40	0.03	6.78	0.11	12.41	0.24
เจ้าหนี้ตั๋วเงิน	620.00	11.13	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้า	219.14	3.93	243.42	4.01	175.93	3.44

	31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)	
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	0.49	0.01
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง	10.00	0.18	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	540.00	9.69	500.00	8.25	862.30	16.84
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,719.93	30.88	1,932.48	31.88	1,106.44	21.61
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	234.43	4.20	480.00	7.91	444.33	8.67
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	20.85	0.37	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1.53	0.03	25.13	0.41	29.37	0.57
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	69.16	1.24				
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9.97	0.18	49.11	0.81	72.44	1.41
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,446.41	61.87	3,236.94	53.39	2,703.73	52.81
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	1.78	0.03
หุ้นกู้	600.00	10.77	955.14	15.75	99.64	1.95
หนี้สินตามภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3.53	0.06	2.96	0.05	3.13	0.06
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	-	-	-	-	1.15	0.02
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	603.53	10.83	958.10	15.80	105.71	2.06
รวมหนี้สิน	4,049.94	72.70	4,195.05	69.20	2,809.44	54.88
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	785.40	14.11	1,289.36	21.27	1,381.46	26.98
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	785.40	14.11	975.20	16.09	1,044.85	20.41
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	476.30	8.55	538.40	8.88	538.40	10.52
กำไรสะสม						
จัดสรรเพื่อสำรองตามกฎหมาย	39.57	0.71	46.60	0.77	69.44	1.36
ยังไม่ได้จัดสรร	218.37	3.92	307.26	5.07	657.31	12.84
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	0.73	0.01	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,520.37	27.30	1,867.48	30.80	2,310.01	45.12
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,570.31	100.00	6,062.54	100.00	5,119.46	100.00

บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2561

(หน่วย : ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	553.18	97.35	1,314.41	99.04	2,680.99	98.98
ต้นทุนจากการขายของสังหาริมทรัพย์	(359.04)	(63.19)	(871.00)	(65.63)	(1,765)	(65.17)
กำไรขั้นต้น	194.14	34.16	443.40	33.41	915.87	33.81
ดอกเบี้ยรับ	0.08	0.01	-	-	-	-
รายได้อื่น	14.99	2.64	12.72	0.96	27.65	1.02
รวมรายได้	568.25	100.00	1,327.13	100.00	2,708.64	100.00
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	209.20	36.81	456.13	34.37	943.53	34.83
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(129.04)	(22.71)	(200.41)	(15.10)	(277.41)	(10.24)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(40.34)	(7.10)	(51.79)	(3.90)	(88.77)	(3.28)
รวมค่าใช้จ่าย	(169.38)	(29.81)	(252.20)	(19.00)	366.18	(13.52)
กำไร ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	39.82	7.01	203.93	15.37	577.34	21.31
ต้นทุนทางการเงิน	(24.06)	(4.23)	(39.09)	(2.95)	13.40	(0.49)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	15.75	2.77	164.84	12.42	563.94	20.82
ภาษีเงินได้	(6.50)	(1.14)	(31.92)	(2.41)	(112.92)	(4.17)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	9.26	1.63	132.92	10.02	451.02	16.65
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	0.73	0.13	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	9.99	1.76	132.92	10.02	451.02	16.65

บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2561

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561
	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนภาษีเงินได้	15.75	164.83	563.94
รายการปรับปรุงกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคา	5.56	14.52	12.91
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	0.33	0.31	0.17
กำไรที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	(0.23)		(0.16)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	-	-	0.32
(กำไร) ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์และหนี้สินสุทธิ	-	-	0.10
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	-	-	1.15
ดอกเบี้ยรับ	(0.08)	(0.52)	(1.43)
ดอกเบี้ยจ่าย	24.06	39.09	13.40
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	45.41	218.24	590.41
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	(985.78)	(291.49)	1,234.91
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(71.13)	55.59	(161.55)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.40)	(0.07)	(0.10)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	117.47	(1.60)	(54.05)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	171.17	214.93	(35.67)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	25.07	(20.04)	23.33
เงินสดรับ (จ่าย) ผลประโยชน์พนักงาน	-	(0.88)	
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	(698.20)	174.67	1,597.28
จ่ายภาษีเงินได้	(17.84)	(27.33)	(98.34)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	(716.05)	147.33	1,498.93

บริษัท ริชี่ เพลช 2002 จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2561

(หน่วย : ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้เพิ่มขึ้น	(0.08)	(0.09)	0.26
เงินสดรับและจ่ายจากการชำระค่าหุ้นในบริษัทย่อย	-	-	0.00
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(36.01)	(9.82)	(2.91)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.28)	(0.22)	(0.12)
ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2.25)	(2.14)	-
ขายเงินลงทุนชั่วคราว	234.45	-	193.36
ซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	(233.30)	-	(193.20)
เงินสดจ่ายเงินให้กับผู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(69.55)
เงินสดรับจากเงินให้กับผู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5.94
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	0.10	0.48	0.09
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมลงทุน	(37.39)	(11.80)	(66.11)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(103.11)	(195.10)	(163.86)
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(518.31)	(614.61)	5.62
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง	10.00	(10.00)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	200.00	862.30	-
เงินสดจ่ายชำระหุ้นกู้	-	(540.00)	(500.00)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (ลดลง)	-	-	(0.52)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,938.68	1,232.07	668.23
เงินสดจ่ายชำระจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	(730.16)	(1,018.07)	(1,494.70)
รับเงินสดการเพิ่มทุน	-	219.18	-
จ่ายเงินปันผล	(43.20)	(4.98)	(8.48)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	753.91	(69.22)	(1,493.71)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	0.47	66.30	(60.88)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	18.10	18.56	84.86
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	18.56	84.86	23.98

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
		31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.51	1.85	1.87
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.01	0.03	0.17
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.27)	0.05	0.55
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	N/A	N/A	N/A
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	N/A	N/A	N/A
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.08	0.17	0.35
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	4549	2196	1050
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	2.24	1.85	3.93
ระยะเวลารับหนี้	วัน	163	197	93
Cash cycle	วัน	4386	1998	957
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	35.10	33.41	34.16
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	4.48	14.55	20.50
อัตรากำไรสุทธิ	%	1.63	10.02	16.65
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	0.60	7.85	21.93
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	0.8	3.51	10.33
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	20.55	91.55	804.50
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.11	0.23	0.48
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.66	2.25	1.22
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.65	5.22	43.08
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.02	0.09	0.30
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	466.02	3.58	1.86
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าหุ้นตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.94	1.91	2.21
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.01	0.14	0.43
ข้อมูลที่คำนวณโดยวิธี Fully Diluted				
มูลค่าหุ้นตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	-	1.45	1.70
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	-	0.10	0.33

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท ริชเพลช 2002 จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่มีศักยภาพและทำเลใกล้แหล่งชุมชนเป็นหลัก โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าและพื้นที่ย่านชุมชน รายได้หลักทั้งหมดของบริษัทเป็นรายได้จากการขาย บ้านพร้อมที่ดิน อาคารชุดที่พักอาศัย ทั้งแนวราบและในแนวสูง (คอนโดมิเนียม) ที่ผ่านมามีโครงการที่พัฒนาเสร็จเรียบร้อยแล้ว 5 โครงการ ประกอบด้วย 1)โครงการเลอริช-สาธุประดิษฐ์ 2)โครงการริชพาร์ค-บางซื่อ 3)โครงการริชพาร์ค-เตาปูน 4)โครงการริชพาร์ค-เจ้าพระยา 5)โครงการเดอะริช สาทร-ตากสิน นอกจากนี้ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีกจำนวน 7 โครงการ คือ 1)โครงการริชพาร์ค-ทวีปเปิด สเตชั่น 2)โครงการเดอะริช-นารา 3)โครงการเดอะริช บิซโฮม-สุขุมวิท 4)โครงการเดอะริชวิลล์-ราชพฤกษ์ 5)โครงการเคอเท คอลเลกชั่น 6)โครงการเดอะริช อเวนิว 7)โครงการริชพาร์ค-เทอร์มินอล

ตั้งแต่ปี 2554 เป็นต้นมา บริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากที่ได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้วและจะบันทึกต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ต้นทุนการก่อสร้างรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องนั้น บริษัทจะบันทึกในสินทรัพย์ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จนเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว บริษัทจึงจะรับรู้รายได้ตามที่กล่าวข้างต้น

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของบริษัท - รายได้

รายได้ของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้หลัก สัดส่วนรายได้ประเภทต่าง ๆ สามารถจำแนกได้ดังนี้

ตารางที่ 14.1 โครงสร้างรายได้

	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2559 (ตรวจสอบ)		2560 (ตรวจสอบ)		2561 (ตรวจสอบ)	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	553.18	97.35	1,314.41	99.04	2,680.99	98.98
รายได้อื่น	15.06	2.65	12.72	0.96	27.66	1.02
รวมรายได้	568.24	100.00	1,327.13	100.00	2,708.65	100.00

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในงวดปี 2559 – 2561 เท่ากับ 553.18 ล้านบาท , 1,314.41 ล้านบาท และ 2,680.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97.35 , ร้อยละ 99.04 และร้อยละ 98.98 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,314.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 761.23 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 137.61 ซึ่งเป็นผลมาจากโครงการเดอะริช สาทร-ตากสิน สร้างเสร็จโอนกรรมสิทธิ์และสามารถรับรู้ได้ในปี 2560

ปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,680.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เท่ากับ 1,366.58 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 103.97 ซึ่งเป็นผลมาจากโครงการริชพาร์ค@ทวีปเปิดสเตชั่น สร้างเสร็จโอนกรรมสิทธิ์และสามารถรับรู้ได้ในปี 2561

ตาราง 14.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

	งบการเงิน (ตรวจสอบ)					
	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
อาคารชุดพักอาศัย						
- เลอริช พระราม3	6.20	1.09	125.74	9.47	30.10	1.11
- เดอะริช สาทรร-ตากสิน	-	-	751.27	56.61	230.31	8.51
- ริชพาร์ค@บางซ่อนสเคชั่น	72.24	12.71	33.42	2.52	-	-
- ริชพาร์ค @ เตาปูนอินเตอร์เนชั่น	90.53	15.93	45.84	3.45	150.93	5.57
- ริชพาร์ค @ เจ้าพระยา	293.17	51.60	300.29	22.63	348.01	12.85
- ริชพาร์ค @ ทริปปี้สเคชั่น	-	-	-	-	1,904.45	70.31
ทาวโฮมส์						
- เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์	35.85	6.31	22.70	1.71	11.19	0.41
- เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105	55.19	9.71	35.15	2.65	6.00	0.22
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	553.18	97.35	1,314.41	99.04	2,680.99	98.98
รายได้อื่นๆ	15.06	2.65	12.72	0.96	27.66	1.02
รายได้รวม	568.24	100.00	1,327.13	100.00	2,708.65	100.00

หมายเหตุ : รายได้อื่นๆ ได้แก่ รายได้จากการผลิตสัญญา, การเปลี่ยนสัญญาโอนสิทธิ รายได้ค่าเช่า และอื่นๆ

รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำ-ไฟ รายได้จากการผลิตสัญญา การเปลี่ยนสัญญาโอนสิทธิ รายได้ค่าเช่า และอื่น ๆ โดยรายได้จากการผลิตสัญญาคือ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินค่านที่ลูกค้าชำระมาแล้วและรับรู้เป็นรายได้เนื่องจากมีการผลิตสัญญาในภายหลังหรือลูกค้าไม่ปฏิบัติตามสัญญาจนเป็นเหตุให้ยกเลิกสัญญา หรือเมื่อลูกค้าไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่มีการโต้แย้งใด ๆ จากลูกค้า ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 15.06 ล้านบาท , 12.72 ล้านบาท และ 27.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.65 , ร้อยละ 0.96 และร้อยละ 1.02 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2561 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 27.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เท่ากับ 14.94 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 117.45 เป็นผลมาจากรายได้จากการยึดเงินจองเพิ่มขึ้น

ตาราง 14.3 รายได้อื่น

ลำดับ	รายการ	2559		2560		2561	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1	รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำ - ไฟ	0.26	1.72	0.58	4.56	1.26	4.55
2	รายได้ค่าเปลี่ยนสัญญา	0.64	4.25	0.66	5.19	1.70	6.15
3	รายได้จากการผลิตสัญญา	8.07	53.58	6.25	49.13	9.61	34.74
4	ส่วนต่างผลตอบแทนห้องชุด (ห้องเช่า)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	ดอกเบี้ยรับ	0.08	0.50	0.53	4.17	1.43	5.17
6	อื่น ๆ	6.01	39.95	4.70	36.95	13.66	49.39
รวมทั้งหมด		15.06	100.00	12.72	100.00	27.66	100.00

รายได้รวม

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2559 - 2561 เท่ากับ 568.24 ล้านบาท , 1,327.13 ล้านบาท และ 2,708.65 ล้านบาทตามลำดับ

ปี 2559 บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 54.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.57 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 45.70 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 9.01 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ปี 2560 บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 758.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 133.55 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 761.23 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 137.61 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ปี 2561 บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2560 เท่ากับ 1,381.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 104.10 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,366.58 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 103.97 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์คือ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการที่รับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนขาย เงินเดือนและสวัสดิการฝ่ายก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค และอื่นๆ

ในปี 2559-2561 บริษัทมีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 359.04 ล้านบาท , 871.00 ล้านบาท และ 1,765.11 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 64.91 , ร้อยละ 66.27 และร้อยละ 65.84 ตามลำดับ สาเหตุมาจากต้นทุนโครงการริชาร์ด@ทริปเปิ้ลสเตชั่น ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2561 มาก อีกทั้งต้นทุนวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานช่างฝีมือปรับตัวสูงขึ้นด้วย

ปี 2559 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 21.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.39 ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนโครงการริชาร์ด-เจ้าพระยา ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2559 มาก อีกทั้งต้นทุนวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานช่างฝีมือปรับตัวสูงขึ้นด้วย

ปี 2560 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 511.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 142.59 ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนโครงการเดอะริช สาทร-ตากสิน ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2560 มาก อีกทั้งต้นทุนวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานช่างฝีมือปรับตัวสูงขึ้นด้วย

ปี 2561 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เท่ากับ 894.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 102.65 ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนโครงการริชาร์ด@ทริปเปิ้ลสเตชั่น ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2561 มาก อีกทั้งต้นทุนวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานช่างฝีมือปรับตัวสูงขึ้นด้วย

ตาราง 14.4 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย	354.95	98.86	864.91	99.30	1,746.71	98.96
เงินเดือนและสวัสดิการ ฝ่ายก่อสร้าง	2.15	0.60	2.64	0.30	15.22	0.86
ค่าสาธารณูปโภค	0.45	0.13	0.50	0.06	0.34	0.02
อื่นๆ	1.49	0.41	2.95	0.34	2.84	0.16
รวมต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	359.04	100.00	871.00	100.00	1,765.11	100.00
อัตราส่วนร้อยละต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขาย		64.91		66.27		65.84

ค่าใช้จ่ายในการขาย

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

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดปี 2559-2561 มีจำนวน 129.04 ล้านบาท , 200.41 ล้านบาท และ 277.42 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 23.33 ร้อยละ 15.25 และร้อยละ 10.35 ตามลำดับ

ปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 56.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 77.50 ปัจจัยหลักมาจากบริษัทเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้น จึงมีค่าใช้จ่ายต่างๆเกิดขึ้น โดยมีค่าโฆษณาและค่าจัดทำ Branding เพิ่มขึ้น 14 ล้านบาท , ค่าบริหารการขายเพิ่มขึ้น 16 ล้านบาท

ปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 71.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.31 ปัจจัยหลักมาจากบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น จึงมีค่าใช้จ่ายต่างๆเกิดขึ้น โดยมีค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ เพิ่มขึ้น 28.07 ล้านบาท , ค่าภาษีและธรรมเนียมการค่าเพิ่มขึ้น 9.01 ล้านบาท

ปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 77.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.43 ปัจจัยหลักมาจากบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น จึงมีค่าใช้จ่ายต่างๆเกิดขึ้น โดยมีค่าภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มขึ้น 44.47 ล้านบาท , ค่าโฆษณาและค่าจัดงานแสดงเพิ่มขึ้น 36.33 ล้านบาท

ตาราง 14.5 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย	ปี 2559		ปี 2559		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงานขาย	10.41	8.06	17.49	8.73	10.34	3.74
ค่าสาธารณูปโภคการขาย	1.47	1.14	1.75	0.87	1.37	0.49
ค่าภาษีและธรรมเนียมการค่า (ขาย)	3.08	2.39	12.09	6.03	24.83	8.95
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	17.93	13.90	46.00	22.96	90.47	32.61
ค่าคอมมิชชั่น	3.33	2.58	5.56	2.77	4.75	1.71
ค่าส่งเสริมการขายและ Sale Promotion	3.27	2.54	6.84	3.41	8.68	3.13
ค่าบริหารการขาย	16.15	12.52	55.30	27.59	44.78	16.14
ค่าโฆษณาและค่าจัดงานแสดง	51.09	39.59	23.68	11.82	60.01	21.63
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและสำนักงาน	1.14	0.88	1.15	0.57	1.43	0.51
ค่าใช้จ่ายอื่น	21.17	16.40	30.55	15.25	30.76	11.09
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	129.04	100.00	200.41	100.00	277.42	100.00
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขาย		23.33		15.25		10.35

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัท ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงานอื่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการต่างๆ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ

ตาราง 14.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือน สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงาน	27.60	68.41	35.96	69.43	65.41	73.69
ค่าสาธารณูปโภค	0.75	1.86	0.76	1.47	0.89	1.00
ค่าบริการ เช่น ค่าสอบบัญชี	2.76	6.84	2.20	4.25	2.25	2.53
ค่าเบี้ยประชุม	0.83	2.06	0.84	1.62	0.81	0.91
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	8.40	20.83	12.03	23.23	19.41	21.87
รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	40.34	100.00	51.79	100.00	88.77	100.00
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขาย		7.29		3.94		3.31

ในปี 2559–2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 40.34 ล้านบาท , 51.79 ล้านบาท และ 88.77 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายของสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 7.29 ร้อยละ 3.94 และร้อยละ 3.31 ตามลำดับ

ในปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารลดลงจากปี 2558 เท่ากับ 11.00 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 21.43 เนื่องจากโบนัสและผลตอบแทนพนักงานลดลงตามสัดส่วน

ในปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 11.45 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 28.38 เนื่องจากเงินเดือน สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้นตามสัดส่วน

ในปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2560 เท่ากับ 36.98 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 71.40 เนื่องจากเงินเดือน สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้นตามสัดส่วน

กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น ในปี 2559–2561 เท่ากับ 194.14 ล้านบาท 443.41 ล้านบาท และ 915.88 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อย 35.10 , 33.73 และ 34.16 ตามลำดับ ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น เนื่องมาจากต้นทุนพัฒนาโครงการต่อหน่วยที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยต้นทุนพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นต้นทุนผันแปรที่เพิ่มขึ้นจากการก่อสร้าง เช่น ค่าแรงช่างฝีมือ ต้นวัสดุก่อสร้าง ประกอบกับ การแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีการแข่งขันราคาขายเพื่อจูงใจผู้บริโภค

กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2559 - 2561 เท่ากับ 9.26 ล้านบาท 132.92 ล้านบาท และ 451.03 ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 1.63 ร้อยละ 10.02 และร้อยละ 16.65 เปรียบเทียบจากรายได้รวมตามลำดับ

ปี 2559 กำไรสุทธิเท่ากับ 9.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.63 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิลดลงจากปี 2558 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 77.50 ปัจจัยหลักมาจากบริษัทเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้น จึงมีค่าใช้จ่ายต่างๆเกิดขึ้น โดยมีค่าโฆษณาและค่าจัดทำ Branding เพิ่มขึ้น 14 ล้านบาท , ค่าบริหารการขายเพิ่มขึ้น 16 ล้านบาท

ปี 2560 กำไรสุทธิเท่ากับ 132.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.02 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการเดอะริช สาทร-ตากสิน และโครงการ ริชพาร์ค-เจ้าพระยา เป็นโครงการที่มีสัดส่วนการรับรู้รายได้ภายในปี 2560 ก่อนข้างสูงหรือคิดเป็นร้อยละ 57.16 , ร้อยละ 22.85 ตามลำดับของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และการบริหารค่าต้นทุนทางการเงินได้ดีขึ้นจากการลดต้นทุนทางการเงิน

ปี 2561 กำไรสุทธิเท่ากับ 451.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.65 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2560 ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสเคชั่น เป็นโครงการที่มีสัดส่วนการรับรู้รายได้ภายในปี 2561 ก่อนข้างสูงหรือคิดเป็นร้อยละ 71.04 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2559 – 2561 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 0.61 , 7.12 และ 19.52 ตามลำดับ สำหรับปี 2559 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากบริษัทมีผลกำไรที่ลดลง สำหรับปี 2560 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทมีผลกำไรที่เพิ่มขึ้น สำหรับปี 2561 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทมีผลกำไรที่เพิ่มขึ้น

การวิเคราะห์ฐานะการเงินของบริษัท

สินทรัพย์

สินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่ คือ สินทรัพย์หมุนเวียน โดยเฉพาะรายการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตราเฉลี่ยร้อยละ 90 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย 1. ที่ดิน 2. การพัฒนาโครงการ ซึ่งทั้ง 2 รายการนี้เป็นรายการสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงหรือประมาณร้อยละ 90 ของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 5,570.31 ล้านบาท 6,062.54 ล้านบาท และ 5,119.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.84 ร้อยละ 8.84 และลดลงร้อยละ 15.56 ตามลำดับ บริษัทมีสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นโดยตลอดตามการเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 5,570.31 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 1,178.78 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 26.84 เป็นผลมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวทางธุรกิจของกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 6,062.54 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 492.23 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8.84 เป็นผลมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวทางธุรกิจของกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 5,119.47 ล้านบาทลดลงจากปี 2560 จำนวน 943.07 ล้านบาทหรือลดลงในอัตราร้อยละ 15.56 เป็นผลมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายลดลง

บริษัทไม่มีสินทรัพย์รายการลูกหนี้ เนื่องจากบริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะของบริษัท และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการโอน

กรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายโดยตรงกับการพัฒนาโครงการซึ่งรวมทั้งดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนรายได้ของแต่ละโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 2561 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 4,865.67 ล้านบาท , 5,613.96 ล้านบาท และ 4,543.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87.35 , ร้อยละ 92.60 และ ร้อยละ 88.76 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 4,865.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 782.21 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 19.16 เป็นผลมาจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากผู้ขายเพื่อนำมาพัฒนาโครงการใหม่ คือ ริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสเตชั่น และโครงการเดอะริช นานา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 5,613.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 748.29 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15.38 เป็นผลมาจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากผู้ขายเพื่อนำมาพัฒนาโครงการใหม่ คือ ริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสเตชั่น และโครงการเดอะริช นานา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 4,543.88 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 1,070.08 ล้านบาทหรือลดลงในอัตราร้อยละ 19.06 เป็นผลมาจากการขาย 14.7 ดังนี้

ตาราง 14.7 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

โครงการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เลอริช พระราม3	122.83	2.52	21.30	0.38	2.08	0.04
ริชพาร์ค@บางซื่อตันเตชัน	21.68	0.45	-	-	-	-
ริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชัน	257.74	5.30	231.50	4.12	154.76	3.41
ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	667.87	13.73	433.03	7.71	172.90	3.80
ริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสเตชัน	732.00	15.04	1,954.86	34.82	652.41	14.36
เดอะริช สาทร ดากสิน	1,111.14	22.84	777.89	13.86	649.56	14.30
เดอะริช นานา	1,082.40	22.25	1,132.13	20.17	1,316.50	28.97
เดอะริช อเวนิว	-	-	226.96	4.04	196.61	4.33
ดิเอทคอลเลกชัน	91.62	1.88	95.77	1.71	161.24	3.55
ริชวิลล์ ราชพฤกษ์	197.45	4.06	184.78	3.29	177.43	3.90
เดอะริช บีชโฮม สุขุมวิท105	245.58	5.05	188.61	3.36	239.67	5.27
ริชพาร์คเทอมินอล	335.36	6.88	366.48	6.53	483.77	10.65
เดอะริช พระราม9-ศรีนครินทร์ ทริปเปิ้ลสเตชัน	-	-	0.65	0.01	331.53	7.30
เดอะริช เอกมัย	-	-	-	-	5.38	0.12
R7	-	-	-	-	0.04	0.00
รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4,865.67	100.00	5,613.96	100.00	4,543.88	100.00

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้าง โดยจะจ่ายเงินให้ผู้ก่อสร้างในแต่ละโครงการก่อนดำเนินการก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559, 2560, 2561 บริษัทจ่ายเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเท่ากับ 125.53 ล้านบาท 25.83 ล้านบาท 48.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.25 , ร้อยละ 0.43 และร้อยละ 0.94 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง 125.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 31.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 33.16 เนื่องจากมีโครงการริชาร์ค@ทริปปี้ลสเตชั่น ก่อสร้างเพิ่มขึ้นในปี 2559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง 25.83 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 จำนวน 99.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 79.42 เนื่องจากการหักคืนเงินค่าก่อสร้างจ่ายล่วงหน้าจากการเบิกงวดงานตามสัญญาโครงการเดอะริชสาทร-ตากสิน และโครงการริชาร์ค@ทริปปี้ลสเตชั่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง 48.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 22.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 86.72 เนื่องจากมีโครงการเดอะริชพระรามเก้า-ศรีนครินทร์@ทริปปี้ลสเตชั่น, โครงการเดอะริช@นานา, โครงการริชาร์คเทอร์มินอล@หลักสี่ และโครงการคิเอท@วิสุทธิกษัตริย์ ก่อสร้างเพิ่มขึ้นในปี 2561

เงินมัดจำค่าที่ดิน

บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินเพื่อซื้อที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ดินในการดำเนินโครงการของบริษัท โดยที่ผ่านมา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นจำนวน 188.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.69 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับการดำเนินโครงการใหม่ของบริษัทซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาโครงการที่จะดำเนินการพัฒนาต่อไป จำนวน 35.64 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับการดำเนินโครงการใหม่ของบริษัทซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาโครงการที่จะดำเนินการพัฒนาต่อไป จำนวน 40.00 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับการดำเนินโครงการใหม่ของบริษัทซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาโครงการที่จะดำเนินการพัฒนาต่อไป จำนวน 188.88 ล้านบาท

อุปกรณ์

อุปกรณ์ ได้แก่ อุปกรณ์สำนักงาน เครื่องตกแต่งสำนักงาน อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ ยานพาหนะ เป็นต้น แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 , 2560 และ 2561 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 40.89 ล้านบาท , 37.16 ล้านบาท และ 21.62 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 40.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 31.42 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 331.68 เนื่องจากมีสำนักงานขายสร้างเสร็จในปี 2559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 37.16 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 จำนวน 3.73 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 9.12 เนื่องจากการตัดบัญชีค่าเสื่อมราคาตามวิธีปกติ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 21.62 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 15.54 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 41.82 เนื่องจากการตัดบัญชีค่าเสื่อมราคาตามวิธีปกติ

หนี้สิน

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559, 2560 และ 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,049.95 ล้านบาท , 4,195.06 ล้านบาท และ 2,809.45 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้น จากปี เป็นอัตราเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ร้อยละ 3.58 และลดลงจากปี 2560 ร้อยละ 33.03

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,049.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 1,211.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 42.71 เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 1,208.53 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เพิ่มขึ้น 167.11 เจ้าหนี้เงินประกันผลงานเพิ่มขึ้น 25.80 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,195.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 145.11 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 3.58 เนื่องจากบริษัทมีเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,809.45 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 1,385.61 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 33.03 เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลง

เจ้าหนี้การค้า

เจ้าหนี้การค้าหลักของบริษัทคือ เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 , 2560 และ 2561 เจ้าหนี้การค้าของบริษัทเท่ากับ 219.13 ล้านบาท 173.80 ล้านบาท และ 163.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.93 ร้อยละ 2.87 และ 3.20 ของหนี้สินและ ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 117.42 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 115.45 โดยเจ้าหนี้ที่เพิ่มขึ้นเป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสเตชั่น และเดอะริช@สาทร-ตากสิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าลดลงจากปี 2559 จำนวน 45.33 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 20.69 ซึ่งลดลงเนื่องจากโครงการเดอะริช สาทร-ตากสิน ก่อสร้างเสร็จในปี 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าลดลงจากปี 2560 จำนวน 9.98 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 5.74 ซึ่งลดลงเนื่องจากโครงการริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสเตชั่น ก่อสร้างเสร็จในปี 2561

เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัท คือ เงินที่กู้ยืมกับสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัท และหุ้นกู้ที่มีอายุเกิน 1 ปี ขึ้นไป

ตาราง 14.8 เงินกู้ยืมระยะยาว

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	1,719.93	100.00	1,753.93	100.00	897.46	100.00
รวม	1,719.93	100.00	1,753.93	100.00	897.46	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 1,719.93 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 1,208.52 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 236.31 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่นำมาใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 1,753.93 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 34.00 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.98 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่นำมาใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 897.46 ล้านบาทลดลงจากปี 2560 จำนวน 856.47 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 48.83

เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมที่บริษัทกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทมีสถานะเป็นลูกหนี้และบริษัทมีการจ่ายดอกเบี้ยที่แตกต่างกันไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 10.00 ล้านบาท ในอัตรดอกเบี้ยร้อยละ 4.30 ต่อปี เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ ครบกำหนดชำระเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลทั่วไป

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลทั่วไปเท่ากับ 229.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 167.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 268.00 เหตุผลหลักมาจากการรับเงินจอง ทำสัญญาและชำระเงินค่านี้นอกจากโครงการที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่โครงการ โครงการเดอะริช-สาทรตากสิน,ริชพาร์ค@ ทริปเปิ้ลสเตชั่น,เดอะริช@ นานาซึ่งจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2560,2561,2562 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลทั่วไปเท่ากับ 473.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 243.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 106.30 เหตุผลหลักมาจากการรับเงินจอง ทำสัญญาและชำระเงินค่านี้นอกจากโครงการที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่โครงการ โครงการเดอะริช-สาทรตากสิน,ริชพาร์ค@ ทริปเปิ้ลสเตชั่น,เดอะริช@ นานาซึ่งจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2560,2561,2563 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลทั่วไปเท่ากับ 444.34 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 28.92 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 6.11 เหตุผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการริชพาร์ค@ ทริปเปิ้ลสเตชั่น ในปี 2561

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลที่เกี่ยวข้องเท่ากับ 5.03 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 4.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 418.30 มาจากโครงการเดอะริช-สาทร-ตากสินและเดอะริช@นานา,ริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสเตชั่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ไม่มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า-บุคคลที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ไม่มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า-บุคคลที่เกี่ยวข้อง

ตาราง 14.9 รายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงการ	มูลค่าที่ ขายแล้ว (1)	จำนวน ห้องที่ โอนแล้ว	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์ แล้ว(2)		มูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ (3)=(1)-(2)		เงินที่ถึงกำหนดชำระ สะสม (4)=(5)+(6)		เงินที่ชำระสะสม (5)		เงินที่ค้างชำระสะสม (6)		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ ถึงกำหนดชำระ (6) = (3)-(4)	
	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ ขายแล้ว
เลอริช สาทรประดิษฐ์ – LR1	992.03	421.00	992.03	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ดิเอท คอลเลกชั่น-LR4	79.04	-	-	-	79.04	100.00	56.34	71.28	5.59	7.07	50.75	64.21	22.70	28.72
ริชพาร์ค เคาปูน – RK2	1,607.50	634.00	1,574.16	97.93	33.34	2.07	6.88	20.64	1.24	3.72	5.64	16.92	26.46	79.36
ริชพาร์ค เจ้าพระยา – RK3	1,455.16	522.00	1,179.88	81.08	275.28	18.92	2.69	0.98	0.13	0.05	2.56	0.93	272.59	99.02
ริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสเตชั่น-RK4	2,898.38	720.00	1,887.80	172.21	1,010.58	34.87	390.23	38.61	77.79	7.70	312.44	30.92	620.35	61.39
ริชพาร์ค เทอมินอล-RK5	292.97	-	-	-	292.97	100.00	23.31	7.96	18.03	6.15	5.28	1.80	269.66	92.04
เดอะริช สาทร ดากสิน –R1	1,096.19	250.00	978.33	89.25	117.86	10.75	13.32	11.30	2.89	2.45	10.43	8.85	104.54	88.70
เดอะริช@นานา –R2	1,254.75	-	-	-	1,254.75	100.00	284.21	22.65	222.09	17.70	62.12	4.95	970.54	77.35
เดอะริช อเวนิว-R4	89.76	-	-	-	89.76	100.00	14.67	16.34	13.00	14.48	1.67	1.86	75.09	83.66
เดอะริช พระราม9-ศรีนครินทร์ ทริปเปิ้ลสเตชั่น – R5	608.57	-	-	-	608.57	100.00	18.86	3.10	15.86	2.61	3.00	0.49	589.71	96.90
เดอะริช บีช โสม ราชพฤกษ์ –RV2	109.39	32.00	96.40	8.79	12.99	11.87	0.07	0.54	0.07	0.54	-	-	12.92	99.46
เดอะริช บีช โสม สุขุมวิท105-RV3	296.80	55.00	273.97	24.99	22.83	7.69	0.02	0.09	0.02	0.09	-	-	22.81	99.91
รวม	10,780.54	2,634.00	6,982.57		3,797.97		810.60		356.71		453.89		2,987.37	

หมายเหตุ LR4 , RK5 , R2 , R4 , R5 ยังไม่มีการโอนห้อง

ส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559, 2560 และ 2561 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท มีจำนวน 1,520.37 ล้านบาท , 1,867.48 ล้านบาท และ 2,310.02 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 27.29 และร้อยละ 30.80 , ร้อยละ 45.12 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นนั้น เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิของปีและการเพิ่มทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2558 จำนวน 33.21 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราส่วนร้อยละ 2.14 เป็นผลมาจากการที่บริษัทจ่ายเงินปันผลเงินสดหุ้นละ 0.055 บาท ให้กับผู้ถือหุ้นในวันที่ 25 พฤษภาคม 2559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 347.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนร้อยละ 22.83 เป็นผลมาจากการที่บริษัทจ่ายเงินปันผลเงินสดหุ้นละ 0.0063 บาท ให้กับผู้ถือหุ้นในวันที่ 25 พฤษภาคม 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 442.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนร้อยละ 23.70 เป็นผลมาจากการที่บริษัทจ่ายเงินปันผลเงินสดหุ้นละ 0.0087 บาท ให้กับผู้ถือหุ้นในวันที่ 24 พฤษภาคม 2561

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

(หน่วย : ล้านบาท)

	2559	2560	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(716.59)	147.33	1,498.94
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(37.39)	(11.81)	(66.11)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	753.91	(69.22)	(1,493.71)
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(0.07)	66.30	(60.88)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2559, 2560 และ 2561 เท่ากับ (716.59) ล้านบาท , 147.33 ล้านบาท และ 1,498.94 ตามลำดับ

ในปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน (716.59) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการนำเงินไปลงทุนในด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่คือเดอะริชี่@สาทร-ตากสิน, ริชี่พาร์ค@ทริปเปิ้ลสเตชั่น และมดจ๋าที่ดินจำนวน 35.64 ล้านบาท นอกเหนือจากนั้นใช้จ่ายไปในการดำเนินการธุรกิจการค้าปกติ

ในปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 147.33 ล้านบาทที่เพิ่มขึ้น เป็นผลมาจากบริษัทได้มีการขายโครงการที่ไม่มีภาระหนี้ ทำให้บริษัทได้รับกระแสเงินสดเข้ามาจำนวนที่สูงเมื่อเทียบกับปี 2559 และ ปี 2558

ในปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,498.94 ล้านบาทที่เพิ่มขึ้น เป็นผลมาจากบริษัทได้มีการขายโครงการที่ไม่มีภาระหนี้ ทำให้บริษัทได้รับกระแสเงินสดเข้ามาจำนวนที่สูงเมื่อเทียบกับปี 2560 และ ปี 2559

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน

ปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (37.39) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการขายเงินลงทุนชั่วคราวเพื่อนำมาใช้ในการซื้ออุปกรณ์และลงทุนในบริษัทย่อย

ปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (11.81) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการขายเงินลงทุนชั่วคราวเพื่อนำมาใช้ในการซื้ออุปกรณ์และลงทุนในบริษัทย่อย

ปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (66.11) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการขายเงินลงทุนชั่วคราวเพื่อนำมาใช้ในการซื้ออุปกรณ์และลงทุนในบริษัทย่อย

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 753.91 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 620 ล้านบาท และออกหุ้นกู้ 1,140.00 ล้านบาท เพื่อนำมาพัฒนาโครงการต่างๆที่มีอยู่และเพิ่มโครงการใหม่ๆ ในปี 2559

ในปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน (69.22) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ 862.3 ล้านบาท เพื่อนำมาพัฒนาโครงการต่างๆที่มีอยู่และเพิ่มโครงการใหม่ๆในปี 2560 และเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ ในปี 2560

ในปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน (1,493.71) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้จ่ายชำระหนี้กู้ยืมระยะยาว (1,494.70)

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2559 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.66 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.88 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 620 ล้านบาท และหุ้นกู้ 1,140 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีหนี้สินและภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

ในปี 2560 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.25 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.82 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมในปี 2560 จำนวน 862.3 ล้านบาท แต่ได้มีการชำระหนี้จากโครงการที่รับรู้รายได้ในปี ทำให้บริษัทมีหนี้สินและภาระดอกเบี้ยลดลงกว่าปี 2559

ในปี 2561 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.30 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.90 เท่า เนื่องจากมีการชำระหนี้จากโครงการที่รับรู้รายได้ในปี ทำให้บริษัทมีหนี้สินและภาระดอกเบี้ยลดลงกว่าปี 2560

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบปีบัญชี 2559 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee) ให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นจำนวนเงิน 950,000 บาท และในปี 2560 บริษัททำสัญญากับกับบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด คิดค่าบริการจำนวน 950,000 บาทและในปี 2561 บริษัททำสัญญากับกับบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด คิดค่าบริการ 1,320,000 บาท

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยเสี่ยงต่อการดำเนินงานส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินยังคงมีผลต่อเนื่องทั้งจากสถานะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรือ LTV (Loan to Value) ที่ทางธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ออกมาประกาศให้เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป ส่งผลต่อความต้องการบ้านที่อยู่อาศัยลดลง ทำให้ธุรกิจชะลอตัวลงได้ ตามทิศทางการดำเนินนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

การจัดหาที่ดิน โครงการแนวโน้มนโยบายปัจจัยเสี่ยงจัดหาแหล่งพัฒนาโครงการขายถาวรขึ้น เช่น แนวรถไฟฟ้า โครงการภาครัฐ หรือใกล้การคมนาคมที่สะดวกต่อคนเมือง ซึ่งมีผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค โดยเฉพาะตลาดในกรุงเทพมหานคร

ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น แนวโน้มต้นทุนการดำเนินงานธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้น เช่น ค่าจ้างแรงงาน ค่าวัสดุก่อสร้าง ราคาน้ำมันเชื้อเพลิง ค่าขนส่ง อาจเป็นผลกระทบต่อภาระต้นทุนของธุรกิจรับเหมา ล้วนมีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น