

## ส่วนที่ 3

ฐานะการเงิน  
และผลการดำเนินงาน

# 13

ข้อมูล  
ทางการเงิน  
ที่สำคัญ



## 13.1 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13.1.1 รายงานการตรวจสอบบัญชี

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	สรุปรายงานการตรวจสอบ
ปี 2557	นายสมคิด เตียตระกูล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2785 บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด	ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไข ว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน และกระแส เงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่ รับรองทั่วไป  อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัทได้จัดประเภทรายการของต้นทุน ขายบางรายการเป็นค่าใช้จ่ายในการขายโดยไม่มีผลกระทบต่อผล การดำเนินงานและกำไรต่อหุ้น ซึ่งผู้สอบบัญชีเห็นชอบด้วยโดยไม่ มีการขยายขอบเขตการตรวจสอบจนถึงปัจจุบัน
ปี 2558	นายจิโรจ ศิริโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5113 บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด	ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไข ว่างบแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรอง ทั่วไป  เรื่องอื่น งบแสดงฐานะการเงิน ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2558 และงบ แสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจ สอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตาม รายงานลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559
ปี 2559	นางสาวกรรณิการ์ วิภาณุรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7305 บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด	ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไข ว่างบแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรอง ทั่วไป  เรื่องอื่น งบแสดงฐานะการเงิน ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559 และงบ แสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจ สอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตาม รายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	สรุปรายงานการตรวจสอบ
ปี 2560	นายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3759 บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด	ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไข ว่างบแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดย ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป  เรื่องอื่น งบแสดงฐานะการเงิน ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560 และงบ แสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจ สอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตาม รายงานลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561
ปี 2561	นางสาววันนิสา งามบัวทอง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6838 บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด	ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไข ว่างบแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดย ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป  เรื่องอื่น งบแสดงฐานะการเงิน ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 และงบ แสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจ สอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตาม รายงานลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562
ปี 2562	นางสาววันนิสา งามบัวทอง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6838 บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด	ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไข ว่างบแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดย ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป  เรื่องอื่น งบแสดงฐานะการเงิน ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 และงบ แสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจ สอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตาม รายงานลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563
ปี 2563	นางสาววันนิสา งามบัวทอง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6838 บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด	ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไข ว่างบแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดย ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป  เรื่องอื่น งบแสดงฐานะการเงิน ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 และงบ แสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจ สอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตาม รายงานลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564

## 13.1.2 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัท

### บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) งบแสดงฐานะการเงิน สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563

หน่วย : ล้านบาท

	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	23.98	0.48	24.75	0.38	81.35	1.09
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมายเวียนอื่น	432.44	8.44	396.81	6.09	360.23	4.82
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	64.98	1.27	90.23	1.38	95.75	1.28
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	4,543.88	88.75	5,914.08	90.68	6,613.43	88.41
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>5,065.28</b>	<b>98.94</b>	<b>6,425.87</b>	<b>98.53</b>	<b>7,150.76</b>	<b>95.59</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	58.16	0.89	31.55	0.42
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	237.87	3.18
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ - สุทธิ	21.61	0.42	13.29	0.20	31.77	0.42
สินทรัพย์สิทธิการใช้	.	.	.	.	4.16	0.06
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ	0.36	0.01	0.61	0.01	0.78	0.01
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	26.26	0.51	22.63	0.35	22.18	0.30
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5.95	0.12	1.47	0.02	1.68	0.02
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>54.18</b>	<b>1.06</b>	<b>96.17</b>	<b>1.47</b>	<b>329.99</b>	<b>4.41</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>5,119.46</b>	<b>100.00</b>	<b>6,522.04</b>	<b>100</b>	<b>7,480.75</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	12.42	0.24	45.84	0.70	4.90	0.07
เจ้าหนี้การค้า	175.93	3.44	238.89	3.66	212.75	2.84
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.49	0.01	0.52	0.01	1.83	0.02
หนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,968.75	38.46	1,909.12	29.27	2,542.27	33.98
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	14.00	0.21	21.62	0.29
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	444.33	8.68	449.64	6.89	511.55	6.84
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	29.37	0.57	0.60	0.01	11.43	0.15
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	72.44	1.41	56.79	0.88	111.25	1.49
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>2,703.73</b>	<b>52.81</b>	<b>2,715.40</b>	<b>41.63</b>	<b>3,417.60</b>	<b>45.69</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1.78	0.03	1.25	0.02	2.05	0.03
เงินกู้ยืมระยะยาว	99.65	1.95	1,368.57	20.98	1,591.61	21.28
หนี้สินตามภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3.14	0.06	5.50	0.08	6.07	0.08
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	1.15	0.02	1.27	0.03	1.11	0.01

**บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)**  
**งบแสดงฐานะการเงิน สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563**

หน่วย : ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	105.75	2.06	1,376.59	21.11	1,600.84	21.40
<b>รวมหนี้สิน</b>	2,809.45	54.88	4,091.99	62.74	5,018.45	67.08
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,381.46	26.98	1,578.81	24.21	1,578.81	21.10
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,044.86	20.42	1,194.22	18.31	1,194.22	15.96
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	538.40	10.52	538.45	8.26	538.45	7.20
<b>กำไรสะสม</b>						
จัดสรรเพื่อสำรองตามกฎหมาย	69.44	1.36	75.48	1.15	80.85	1.08
ยังไม่ได้จัดสรร	657.31	12.84	621.90	9.54	648.77	8.67
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	2,310.01	45.12	2,430.05	37.26	2,462.30	32.92
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	5,119.46	100.00	6,522.04	100.00	7,480.75	100.00

**บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)**  
งบกำไรขาดทุน สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563

หน่วย : ล้านบาท

	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	2,680.99	99.04	1,193.64	97.73	814.52	93.73
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(1,773.79)	(65.52)	(753.38)	(61.68)	(510.46)	(58.74)
กำไรขั้นต้น	907.19	33.51	440.26	36.05	304.06	34.99
รายได้อื่น	27.65	1.02	31.63	2.59	54.53	6.27
รวมรายได้	2,706.90	100.00	1,221.36	100.00	869.05	100.00
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(268.73)	(9.93)	(202.05)	(16.54)	(150.03)	(17.26)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(88.77)	(3.28)	(68.93)	(5.64)	(52.81)	(6.08)
ต้นทุนทางการเงิน	(13.40)	(0.50)	(13.89)	(1.14)	(26.80)	(3.08)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	563.94	20.83	187.01	15.31	128.95	14.84
ภาษีเงินได้	(112.92)	(4.17)	(39.63)	(3.24)	(27.44)	(3.16)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	451.02	16.66	147.37	12.07	101.51	11.68
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-	(1.23)	(0.10)	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	451.02	16.66	146.14	11.97	101.51	11.68



**บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน)**  
**งบกระแสเงินสด**  
**สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563**

หน่วย : ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนภาษีเงินได้	563.94	187.01	128.96
รายการปรับปรุงกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	12.91	10.96	6.80
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	0.32	-	
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	-	-	0.06
(กำไร) ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์และหนี้สินสุทธิ	0.10	(7.59)	-
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	1.15	0.11	(0.15)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	0.17	0.80	0.58
ดอกเบี้ยรับ	(1.43)	(4.51)	(5.18)
ต้นทุนทางการเงิน	13.40	13.89	26.80
<b>กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>	<b>590.41</b>	<b>198.46</b>	<b>157.84</b>
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	1,234.91	(1,017.94)	(777.23)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(161.55)	(172.57)	29.92
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(54.05)	70.81	(49.78)
รายได้รับล่วงหน้า	(35.67)	5.30	61.91
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	23.33	(15.64)	54.45
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.10)	(0.53)	(0.20)
<b>เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน</b>	<b>1,597.28</b>	<b>(932.13)</b>	<b>(523.07)</b>
จ่ายภาษีเงินได้	(98.34)	(67.58)	(16.15)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน</b>	<b>1,498.93</b>	<b>(999.72)</b>	<b>(539.23)</b>



**บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)**  
**งบกระแสเงินสด (ต่อ)**  
**สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563**

หน่วย : ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	0.26	(53.15)	26.61
เงินสดรับและจ่ายจากการชำระค่าหุ้นในบริษัทย่อย	0.00	-	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(2.91)	(2.40)	(0.95)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.12)	(0.48)	(0.57)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	(193.20)	(929.00)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	193.36	931.22	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(69.55)	(44.55)	(33.07)
เงินสดรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5.94	21.21	32.34
ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(4.35)
เงินสดรับดอกเบี้ยรับ	0.95	2.59	0.38
<b>เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไปใน)จากกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(66.11)</b>	<b>(74.56)</b>	<b>20.39</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(163.86)	(169.91)	(168.01)
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	5.62	3.41	(10.94)
เงินสดรับจากการออกตั๋วแลกเงิน	-	160.00	-
เงินสดจ่ายชำระตั๋วแลกเงิน	-	(130.00)	(30.00)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (ลดลง)	(0.52)	(0.62)	(2.00)
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	14.00	10.60
เงินสดจ่ายจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(3.00)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	1,379.70	192.50
เงินสดจ่ายชำระหุ้นกู้	(500.00)	(862.30)	(158.78)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	668.23	1,192.76	1,213.54
เงินสดจ่ายชำระจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	(1,494.70)	(485.88)	(399.19)
รับเงินสดการเพิ่มทุน	-	0.16	0.00
จ่ายเงินปันผล	(8.48)	(26.26)	(69.26)
<b>เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไปใน)จากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(1,493.71)</b>	<b>(1,075.04)</b>	<b>575.44</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(60.88)	0.76	56.60
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี</b>	<b>84.86</b>	<b>23.98</b>	<b>24.74</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	<b>23.98</b>	<b>24.74</b>	<b>81.35</b>

**บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)**  
**อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**  
**สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563**

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
		31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.87	2.37	2.09
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.17	0.16	0.13
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.55	(0.37)	(0.16)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	N/A	N/A	N/A
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	N/A	N/A	N/A
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.35	0.14	0.08
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1050	2533	4479
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	3.94	3.61	2.26
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	93	100	161
Cash cycle	วัน	957	2433	4317
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	34.16	36.88	37.33
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	21.53	14.18	12.43
อัตรากำไรสุทธิ	%	16.65	12.03	11.68
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	21.59	6.22	4.15
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	10.33	3.45	2.22
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	804.50	267.25	73.10
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.48	0.21	0.12
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.22	1.68	2.04
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	3.60	1.25	0.97
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.30	0.11	0.06
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	1.88	17.82	68.23
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าหุ้นตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	2.21	2.03	2.06
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.43	0.12	0.09
ข้อมูลที่คำนวณโดยวิธี Fully Diluted				
มูลค่าหุ้นตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.70	1.80	2.06
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.33	0.11	0.09

# 14

## การวิเคราะห์และ คำอธิบายของ ฝ่ายจัดการ



## ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท ริชเพลช 2002 จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่มีศักยภาพและทำเลใกล้แหล่งชุมชนเป็นหลัก โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าและพื้นที่ย่านชุมชน รายได้หลักทั้งหมดของบริษัทเป็นรายได้จากการขาย บ้านพร้อมที่ดิน อาคารชุดที่พักอาศัย ทั้งแนวราบและในแนวสูง (คอนโดมิเนียม) ที่ผ่านมา บริษัทมีโครงการที่พัฒนาเสร็จเรียบร้อยแล้ว 8 โครงการ ประกอบด้วย 1)โครงการเลอริช-สาธุประดิษฐ์ 2)โครงการริชพาร์ค-บางซื่อ 3)โครงการริชพาร์ค-เตาปูน 4)โครงการริชพาร์ค-เจ้าพระยา 5)โครงการเดอะริช สาทร-ตากสิน 6)โครงการริชพาร์ค-ทริปเปิ้ลสเตชั่น 7)โครงการดิเอท คอลเลกชั่น 8)โครงการริชพาร์ค-เทอร์มินอล นอกจากนี้ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีกจำนวน 7 โครงการ คือ 1)โครงการเดอะริช-นานา 2)โครงการเดอะริช บีชโฮม-สุขุมวิท 3)โครงการเดอะริชวิลล์-ราชพฤกษ์ 4)โครงการเดอะริช อเวนิว 5)โครงการเดอะริช – เอกมัย 6) เดอะริช พระราม9-ศรีนครินทร์ ทริปเปิ้ลสเตชั่น 7)ริชพอยท์@อู่อากาศ

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					
	2561 (ตรวจสอบ)		2562 (ตรวจสอบ)		2563 (ตรวจสอบ)	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,680.99	98.98	1,193.65	97.42	814.52	93.72
รายได้อื่น	27.65	1.02	31.64	2.58	54.54	6.28
รวมรายได้	2,708.64	100.00	1,225.29	100.00	869.06	100.00

## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในงวดปี 2561 – 2563 เท่ากับ 2,680.99 ล้านบาท , 1,193.65 ล้านบาท และ 814.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 98.98 , ร้อยละ 97.42 และร้อยละ 93.72 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,193.65 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เท่ากับ 1,487.34 หรือลดลงร้อยละ 55.48 ซึ่งเป็นผลมาจากบริษัทยังไม่มีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จใหม่ส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการลดลง

ปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 814.52 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 เท่ากับ 379.13 หรือลดลงร้อยละ 31.76 ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยหลายอย่าง ทั้งสถานการณ์ภายในประเทศและภายนอกประเทศที่เกิดการแพร่กระจายของโรคระบาดไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้การรับรู้รายได้ลดลง

### ตาราง 14.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

	งบการเงิน (ตรวจสอบ)					
	2561 (ตรวจสอบ)		2562 (ตรวจสอบ)		2563 (ตรวจสอบ)	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
<b>อาคารชุดพักอาศัย</b>						
- เลอริช พระราม3	30.10	1.11	-	-	-	-
- เดอะริช สาทร-ตากสิน	230.31	8.51	105.49	8.60	34.29	3.95
- ริชพาร์ค@บางซื่อแสนสุข	-	-	-	-	-	-
- ริชพาร์ค @ เตาปูนอินเตอร์เนชั่น	150.94	5.57	107.08	8.74	54.86	6.31
- ริชพาร์ค @ เจ้าพระยา	348.00	12.85	27.61	2.25	10.11	1.16
- ริชพาร์ค @ ทริปปี้เลชั่น	1,904.45	70.31	627.05	51.18	133.26	15.33
- ดี เอท คอลเลคชั่น	-	-	56.47	4.61	18.32	2.11
- ริชพาร์ค เทอร์มินอล@พลโยธิน59	-	-	212.80	17.37	283.90	32.67
- เดอะริช เพลินจิต-นานา	-	-	-	-	179.95	20.71
<b>ทาวโฮมส์</b>						
- เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์	11.19	0.41	30.99	2.53	33.98	3.91
- เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105	6.00	0.22	26.16	2.14	31.32	3.60
- เดอะริช อเวนิว@ดำรงรักษ์	-	-	-	-	34.53	3.97
<b>รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>2,680.99</b>	<b>98.98</b>	<b>1,193.65</b>	<b>97.42</b>	<b>814.52</b>	<b>93.72</b>
รายได้อื่นๆ	27.65	1.02	31.64	2.58	54.54	6.28
<b>รายได้รวม</b>	<b>2,708.64</b>	<b>100.00</b>	<b>1,225.29</b>	<b>100.00</b>	<b>869.06</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ : รายได้อื่นๆ ได้แก่ รายได้จากการผลิตสัญญา, การเปลี่ยนสัญญาโอนสิทธิ รายได้ค่าเช่า และอื่นๆ

## รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำ-ไฟ รายได้จากการผิดสัญญา การเปลี่ยนสัญญา โอนสิทธิ์ รายได้ค่าเช่า และอื่น ๆ โดยรายได้จากการผิดสัญญา คือ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ ที่ลูกค้าชำระมาแล้วและรับรู้เป็นรายได้เนื่องจากการผิดสัญญาในภายหลังหรือลูกค้าไม่ปฏิบัติตามสัญญาจนเป็นเหตุให้ยกเลิกสัญญา หรือเมื่อลูกค้าไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่มีการโต้แย้งใด ๆ จากลูกค้า ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 27.65 ล้านบาท , 31.64 ล้านบาท และ 54.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.02 , ร้อยละ 2.58 และร้อยละ 6.28 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2563 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 54.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เท่ากับ 22.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 72.38 เป็นผลมาจากรายได้จากการผิดสัญญาเพิ่มขึ้น

### ตาราง 14.3 รายได้อื่น

ลำดับ	รายการ	2561 (ตรวจสอบ)		2562 (ตรวจสอบ)		2563 (ตรวจสอบ)	
		(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
1	รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำ - ไฟ	1.26	4.55	0.43	1.36	0.13	0.24
2	รายได้ค่าเปลี่ยนสัญญา	1.70	6.15	0.34	1.07	0.02	0.03
3	รายได้จากการผิดสัญญา	9.61	34.74	10.59	33.48	20.07	36.80
4	ส่วนต่างผลตอบแทนห้องชุด (ห้องเช่า)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	ดอกเบี้ยรับ	1.43	5.17	4.51	14.26	5.18	9.50
6	อื่น ๆ	13.66	49.39	15.77	49.83	29.14	53.43
รวมทั้งหมด		12.72	100.00	31.64	100.00	54.54	100.00

## รายได้รวม

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2561 - 2563 เท่ากับ 2,708.64 ล้านบาท 1,225.29 ล้านบาท และ 869.06 ล้านบาทตามลำดับ

ปี 2561 บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2560 เท่ากับ 1,381.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 104.10 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,366.58 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 103.97 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ปี 2562 บริษัทมีรายได้รวมลดลงจากปี 2561 เท่ากับ 1,483.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 54.76 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,487.34 ล้านบาทหรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 55.48 เมื่อเทียบกับปีก่อน



ปี 2563 บริษัทมีรายได้รวมลดลงจากปี 2562 เท่ากับ 356.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 29.07 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 379.13 ล้านบาทหรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 31.76 เมื่อเทียบกับปีก่อน

## ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์คือ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการที่รับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนขาย เงินเดือนและสวัสดิการฝ่ายก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค และอื่นๆ

ในปี 2561 - 2563 บริษัทมีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,773.79 ล้านบาท 753.39 ล้านบาท และ 510.46 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 66.16 ร้อยละ 63.12 และ ร้อยละ 62.67 ตามลำดับ สาเหตุมาจากต้นทุนโครงการเดอะริช เฟลินจิต-นานา และโครงการเดอะริช อเวนิว@ดำรงรักษ์ ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563 สามารถควบคุมต้นทุนได้ดี จึงทำให้ต้นทุนต่ำกว่าปีก่อน

ปี 2561 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เท่ากับ 902.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 103.64 ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนโครงการริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสเตชั่น ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2561 มาก อีกทั้งต้นทุนวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานช่างฝีมือปรับตัวสูงขึ้นด้วย

ปี 2562 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2561 เท่ากับ 1,020.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.53 ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนโครงการริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสเตชั่น และโครงการริชพาร์ค เทอร์มินอล ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562

ปี 2563 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2562 เท่ากับ 242.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.24 ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนโครงการเดอะริช เฟลินจิต-นานา และโครงการเดอะริช อเวนิว@ดำรงรักษ์ ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563

## ตาราง 14.4 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

	2561 (ตรวจสอบ)		2562 (ตรวจสอบ)		2563 (ตรวจสอบ)	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
ต้นทุนขาย	1,755.39	98.96	735.29	97.59	503.88	98.71
เงินเดือนและสวัสดิการ ฝ่ายก่อสร้าง	15.22	0.86	16.01	2.13	4.63	0.91
ค่าสาธารณูปโภค	0.34	0.02	0.21	0.03	0.11	0.02
อื่นๆ	2.84	0.16	1.88	0.25	1.84	0.36
รวมต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,773.79	100.00	753.39	100.00	510.46	100.00
อัตราส่วนร้อยละต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขาย		<b>66.16</b>		<b>63.12</b>		<b>62.67</b>



## 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 2561 – 2563 มีจำนวน 268.73 ล้านบาท , 202.06 ล้านบาท และ 150.03 ล้านบาทคิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 10.02 ร้อยละ 16.93 และร้อยละ 18.42 ตามลำดับ

ปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 68.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.09 ปัจจัยหลักมาจากบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น จึงมีค่าใช้จ่ายต่างๆเกิดขึ้น โดยมีค่าภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มขึ้น 44.47 ล้านบาท , ค่าโฆษณาและค่าจัดงานแสดงเพิ่มขึ้น 36.33 ล้านบาท

ปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจากปี 2561 จำนวน 66.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 24.81 ปัจจัยหลักมาจากบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง จึงมีค่าใช้จ่ายต่างๆลดลง โดยมีค่าภาษีธุรกิจเฉพาะลดลง 57.10 ล้านบาท , ค่าภาษีและธรรมเนียมการค้ำลดลง 14.62 ล้านบาท

ปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจากปี 2562 จำนวน 52.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 25.75 ปัจจัยหลักมาจากบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง จึงมีค่าใช้จ่ายต่างๆลดลง โดยมีค่าภาษีธุรกิจเฉพาะลดลง 29.33 ล้านบาท , ค่าบริหารการขายลดลง 11.36 ล้านบาท

## ตาราง 14.4 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการขาย	2561 (ตรวจสอบ)		2562 (ตรวจสอบ)		2563 (ตรวจสอบ)	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงานขาย	10.34	3.74	9.73	4.82	25.42	16.94
ค่าสาธารณูปโภคการขาย	1.37	0.49	1.84	0.91	1.60	1.07
ค่าภาษีและธรรมเนียมการค้า (ขาย)	24.83	8.95	9.58	4.74	8.75	5.83
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	90.47	32.61	40.83	20.21	29.33	19.55
ค่าคอมมิชชั่น	4.75	1.71	1.80	0.89	3.36	2.24
ค่าส่งเสริมการขายและ Sale Promotion	-	-	-	-	0.05	0.03
ค่าบริหารการขาย	44.78	16.14	39.96	19.78	28.60	19.06
ค่าโฆษณาและค่าจัดงานแสดง	60.01	21.63	68	33.65	18.24	12.16
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและสำนักงาน	1.43	0.51	1.05	0.52	0.48	0.32
ค่าใช้จ่ายอื่น	30.76	11.09	29.27	14.48	34.20	22.80
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	268.73	100.00	202.06	100.00	150.03	100.00
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขาย		10.02		16.93		18.42

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัท ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงานอื่น ค่าสาธารณูปโภคค่าบริการต่างๆ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ

## ตาราง 14.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2561 (ตรวจสอบ)		2562 (ตรวจสอบ)		2563 (ตรวจสอบ)	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
เงินเดือน สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงาน	65.41	73.69	51.80	75.15	38.58	73.05
ค่าสาธารณูปโภค	0.89	1.00	1.16	1.68	1.14	2.16
ค่าบริการ เช่น ค่าสอบบัญชี	2.25	2.53	2.68	3.89	2.13	4.03
ค่าเบี้ยประชุม	0.81	0.91	0.88	1.28	0.88	1.67
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	19.41	21.87	12.41	18	10.08	19.09
รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	88.77	100.00	68.93	100.00	52.81	100.00
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขาย		3.31		5.79		6.48

ในปี 2561 –2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 88.77 ล้านบาท , 68.93 ล้านบาท และ 52.81 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 3.31 ร้อยละ 5.79 และร้อยละ 6.48 ตามลำดับ

ในปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2560 เท่ากับ 36.98 ล้านบาท เท่ากับ ร้อยละ 71.40 เนื่องจากเงินเดือน สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้นตามสัดส่วน

ในปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารลดลงจากปี 2561 เท่ากับ 19.84 ล้านบาท เท่ากับ ร้อยละ 22.35 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง

ในปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารลดลงจากปี 2562 เท่ากับ 16.12 ล้านบาท เท่ากับ ร้อยละ 23.39 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง

## กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น ในปี 2561 –2563 เท่ากับ 934.86 ล้านบาท 471.90 ล้านบาท และ 358.60 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 34.51 , 38.51 และ 41.26 ตามลำดับ ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง เนื่องมาจากต้นทุนพัฒนาโครงการต่อหน่วยที่ปรับตัวลดลง และรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

## กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2561 - 2563 เท่ากับ 451.02 ล้านบาท 147.38 ล้านบาท และ 101.52 ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 16.65 ร้อยละ 12.03 และร้อยละ 11.68 เปรียบเทียบจากรายได้รวมตามลำดับ

ปี 2561 กำไรสุทธิเท่ากับ 451.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.65 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2560 ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลส เตชั่น เป็นโครงการที่มีสัดส่วนการรับรู้รายได้ภายในปี 2561 ก่อนข้างสูงหรือคิดเป็นร้อยละ 70.31 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

ปี 2562 กำไรสุทธิเท่ากับ 147.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.03 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิลดลงจากปี 2561 ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง

ปี 2563 กำไรสุทธิเท่ากับ 101.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.68 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิลดลงจากปี 2562 ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง

## อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2561 – 2563 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 19.53 , 6.07 และ 4.12 ตามลำดับ สำหรับปี 2561 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทมีผลกำไรที่เพิ่มขึ้น สำหรับปี 2562 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากบริษัทมีผลกำไรที่ลดลง สำหรับปี 2563 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากบริษัทมีผลกำไรที่ลดลง

## การวิเคราะห์ฐานะการเงินของบริษัท

### สินทรัพย์

สินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่ คือ สินทรัพย์หมุนเวียน โดยเฉพาะรายการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตราเฉลี่ยร้อยละ 90 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย 1. ที่ดิน 2. การพัฒนาโครงการซึ่งทั้ง 2 รายการนี้ เป็นรายการสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงหรือประมาณร้อยละ 90 ของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 5,119.47 ล้านบาท 6,522.04 ล้านบาท และ 7,480.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.56 , ลดลงร้อยละ 27.40 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.70 ตามลำดับ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 6,522.04 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 1,402.57 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 27.40 เป็นผลมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวทางธุรกิจของกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 7,480.76 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 958.72 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 14.70 เป็นผลมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น

บริษัทไม่มีสินทรัพย์รายการลูกหนี้ เนื่องจากบริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

### ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะของบริษัท และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายโดยตรงกับการพัฒนาโครงการซึ่งรวมทั้งดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนรายได้ของแต่ละโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 4,543.88 ล้านบาท , 5,914.09 ล้านบาท และ 6,613.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.76 , ร้อยละ 90.68 และ ร้อยละ 88.41 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 4,543.88 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 1,070.08 ล้านบาทหรือลดลงในอัตราร้อยละ 19.06 เป็นผลมาจากการรับรู้มูลค่างานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ คือ ริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสเตชั่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 5,914.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 1,370.21 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 30.16 เป็นผลมาจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากผู้ขายเพื่อนำมาพัฒนาโครงการใหม่ คือ โครงการเดอะริช เอกมัย และ โครงการริชพอยท์ วุฒากาศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 6,613.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 699.35 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 11.83 เป็นผลมาจากตาราง 14.7 ดังนี้

**ตาราง 14.7 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ**

โครงการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
เลอริช พระราม3	2.08	0.04	1.61	0.03	1.61	0.03
ริชพาร์ค@บางซ่อนสเตชั่น	-	-	-	-	-	-
ริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น	154.76	3.41	93.75	1.59	61.18	0.93
ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	172.90	3.80	155.13	2.62	147.45	2.23
ริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสเตชั่น	652.41	14.36	279.71	4.73	198.57	3.00
เดอะริช สาทร ตากสิน	649.56	14.30	587.28	9.93	566.02	8.56
เดอะริช นานา	1,316.50	28.97	1,586.86	26.83	1,919.58	29.02
เดอะริช อเวนิว	196.61	4.33	228.66	3.87	212.71	3.22
ดิเอท คอลเลกชั่น	161.24	3.55	161.65	2.73	152.62	2.31
ริชวิลล์ ราชพฤกษ์	177.43	3.90	158.45	2.68	172.26	2.60
เดอะริช บีชโฮม สุขุมวิท105	239.67	5.27	222.91	3.77	204.13	3.09
ริชพาร์ค เทอมินอล	483.77	10.65	802.90	13.58	625.06	9.45
เดอะริช พระราม9-ศรีนครินทร์ ทริปเปิ้ลสเตชั่น	331.53	7.30	530.54	8.97	1,217.86	18.41
เดอะริช เอกมัย	5.38	0.12	809.67	13.69	826.24	12.49
ริชพอยท์ วุฒากาศ	-	-	294.92	4.98	308.10	4.66
R7	0.04	0.00	0.05	0.00	0.05	0.00
<b>รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>4,543.88</b>	<b>100.00</b>	<b>5,914.09</b>	<b>100.00</b>	<b>6,613.44</b>	<b>100.00</b>

## เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้าง โดยจะจ่ายเงินให้ผู้ก่อสร้างในแต่ละโครงการก่อนดำเนินการก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561, 2562 บริษัทจ่ายเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเท่ากับ 25.83 ล้านบาท 48.23 ล้านบาท 89.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.43, ร้อยละ 0.94 และร้อยละ 1.37 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง 48.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 22.40 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 86.72 เนื่องจากมีโครงการเดอะริชพระรามเก้า-ศรีนครินทร์@ทริปเปิ้ลสเตชัน,โครงการเดอะริช@นานาชาติ,โครงการริชพาร์คเทอร์มินอล@หลักสี่ และโครงการดิเอท@วิสุทธิกษัตริย์ ก่อสร้างเพิ่มขึ้นในปี 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง 89.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 40.99 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 84.99 เนื่องจากมีโครงการเดอะริชพระรามเก้า-ศรีนครินทร์@ทริปเปิ้ลสเตชัน,โครงการเดอะริช@นานาชาติ และโครงการริชพาร์คเทอร์มินอล@หลักสี่ ก่อสร้างเพิ่มขึ้นในปี 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง 17.46 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 71.76 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 80.43 เนื่องจากมีโครงการเดอะริช@นานาชาติ และโครงการริชพาร์คเทอร์มินอล@หลักสี่ ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563

## เงินมัดจำค่าที่ดิน

บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินเพื่อซื้อที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ดินในการดำเนินโครงการของบริษัท โดยที่ผ่านมา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นจำนวน 112.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.50 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับการดำเนินโครงการใหม่ของบริษัทซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาโครงการที่จะดำเนินการพัฒนาต่อไป จำนวน 188.88 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับการดำเนินโครงการใหม่ของบริษัทซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาโครงการที่จะดำเนินการพัฒนาต่อไป จำนวน 95.80 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับการดำเนินโครงการใหม่ของบริษัทซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาโครงการที่จะดำเนินการพัฒนาต่อไป จำนวน 112.31 ล้านบาท



## อุปกรณ์

อุปกรณ์ ได้แก่ อุปกรณ์สำนักงาน เครื่องตกแต่งสำนักงาน อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ ยานพาหนะ เป็นต้น แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 , 2562 และ 2563 บริษัท มีอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 21.62 ล้านบาท , 13.28 ล้านบาท และ 33.38 ล้านบาท ตามลำดับ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 13.28 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 8.34 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 38.58 เนื่องจากการตัดบัญชีค่าเสื่อมราคาตามวิธีปกติ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 33.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 20.10 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 151.36 เนื่องจากการตัดบัญชีค่าเสื่อมราคาตามวิธีปกติ

## หนี้สิน

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 , 2562 และ 2563 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,195.06 ล้านบาท , 2,809.45 ล้านบาท และ 4,091.99 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ร้อยละ 3.58 เป็นอัตราลดลงจากปี 2560 ร้อยละ 33.03 และเพิ่มขึ้นจากปี 2561 ร้อยละ 45.65

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,091.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 1,282.54 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 45.65 เนื่องจากบริษัทมีเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 5,018.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 926.46 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 18.46 เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น



## เจ้าหนี้การค้า

เจ้าหนี้การค้าหลักของบริษัทคือ เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 , 2562 และ 2563 เจ้าหนี้การค้าของบริษัทเท่ากับ 163.82 ล้านบาท 238.89 ล้านบาท และ 212.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.20 ร้อยละ 3.66 และ 2.84 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าลดลงจากปี 2560 จำนวน 9.98 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 5.74 ซึ่งลดลงเนื่องจากโครงการริชาร์ค@ทริปปี้ลส์เตชั่น ก่อสร้างเสร็จในปี 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 82.26 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 50.21 ซึ่งเพิ่มขึ้นเนื่องจากมีโครงการเดอะริชพระรามเก้า-ศรีนครินทร์@ทริปปี้ลส์เตชั่น,โครงการเดอะริช@นานาชาติ และโครงการริชาร์คเทอร์มินอล@หลักสี่ ก่อสร้างในปี 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าลดลงจากปี 2562 จำนวน 26.14 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 10.94 ซึ่งลดลงเนื่องจากมีโครงการเดอะริชพระรามเก้า-ศรีนครินทร์@ทริปปี้ลส์เตชั่น,โครงการเดอะริช@นานาชาติ และโครงการริชาร์คเทอร์มินอล@หลักสี่ ก่อสร้างเสร็จในปี 2563

## เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัท คือ เงินที่กู้ยืมกับสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัท และหุ้นกู้ที่มีอายุเกิน 1 ปี ขึ้นไป

### ตาราง 14.8 เงินกู้ยืมระยะยาว

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
- หุ้นกู้	99.64	100.00	1,368.57	100.00	1,108.19	69.63
-เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	483.42	30.37
รวม	99.64	100.00	1,368.57	100.00	1,591.61	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 99.64 ล้านบาทลดลงจากปี 2560 จำนวน 855.50 ล้านบาทหรือลดลงในอัตราร้อยละ 89.57

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 1,368.57 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 1,268.93 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1,273.49 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่นำมาใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 1,591.61 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 223.04 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 16.30 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่นำมาใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้น

## เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมที่บริษัทกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทมีสถานะเป็นลูกหนี้และบริษัทมีการจ่ายดอกเบี้ยที่แตกต่างกันไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 14.00 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ ครอบคลุมกำหนดชำระภายใน 1 ปีนับจากวันที่ทำสัญญากู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 21.60 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.295 ต่อปี เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ ครอบคลุมกำหนดชำระภายใน 1 ปีนับจากวันที่ทำสัญญากู้ยืมเงิน

## เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลทั่วไป

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลทั่วไปเท่ากับ 449.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 5.30 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.19 เหตุผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการริชพาร์คเทอร์มินอล@หลักสี่ในปี 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลทั่วไปเท่ากับ 511.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 61.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 13.77 เหตุผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการริชพาร์คเทอร์มินอล@หลักสี่ และโครงการเดอะริช@นานาชาติ ในปี 2563

## เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ไม่มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า-บุคคลที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ไม่มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า-บุคคลที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ไม่มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า-บุคคลที่เกี่ยวข้อง

ตาราง 14.9 รายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

โครงการ	มูลค่า ที่ขายแล้ว (1)	จำนวน ห้องที่โอน แล้ว	มูลค่า ที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว (2)		มูลค่า ที่ขายแล้วคงเหลือ (3)=(1)-(2)		เงินที่ถึงกำหนด ชำระสะสม (4)=(5)+(6)		เงินที่ชำระสะสม (5)		เงินที่ค้างชำระสะสม (6)		คงเหลือจำนวน ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (6) = (3)-(4)	
	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว
เลอริช สาธูประดิษฐ์ – LR1	992.03	421.00	992.03	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ดิเอท คอลเลคชั่น-LR4	76.40	15.00	76.40	100	-	-			-				-	
ริชพาร์ค เตापุ่น – RK2	1,749.24	697.00	1,743.39	99.67	5.85	0.33	0.32	0.02	0.32	0.02	-	-	5.53	0.31
ริชพาร์ค เจ้าพระยา – RK3	1,228.58	539.00	1,226.39	99.82	2.19	0.18	0.37	0.03	0.37	0.03	-	-	1.82	0.15
ริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสเตชั่น-RK4	2,745.53	977.00	2,688.63	97.93	56.90	2.07	29.71	1.08	8.17	0.30	21.54	0.78	27.19	0.99
ริชพาร์ค เทอมินอล-RK5	886.53	186.00	532.53	60.07	354	39.93	15.74	1.78	8.82	0.99	6.92	0.79	338.26	38.15
เดอะริช สาธร ดากสิน –R1	1,143.12	286.00	1,130.72	98.92	12.40	1.08	12.40	1.08	10.14	0.89	2.26	0.19	-	-
เดอะริช@นานาชาติ –R2	1,915	21.00	179.91	9.39	1,735.09	90.61	984.88	51.43	281.98	14.72	702.90	36.71	750.21	39.18
เดอะริช อเวนิว-R4	34.30	2.00	34.30	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เดอะริช พระราม9-ศรีนครินทร์ ทริปเปิ้ลสเตชั่น – R5	1,170.61	-	-	-	1,170.61	100	150.37	12.85	130.28	11.13	20.09	1.72	1,020.24	87.15
เดอะริช เอกมัย – R6	618.67	-	-	-	618.67	100	156.98	25.37	81.26	13.13	75.72	12.24	461.69	74.63
ริชพอยท์ วัฒนาภาศ – RT1	392.18	-	-	-	392.18	100	37.48	9.56	34.07	8.69	3.41	0.87	354.70	90.44
เดอะริช บีช โสม ราชพฤกษ์ –RV2	205.91	52.00	168.54	81.85	37.37	18.15	19.66	9.55	9.33	4.53	10.33	5.02	17.71	8.60
เดอะริช บีช โสม สุขุมวิท105-RV3	359.36	66.00	338.29	94.14	21.07	5.86	0.07	0.02	0.07	0.02	-	-	21	5.84
รวม	13,517.46	3,262.00	9,111.13		4,406.33		1,407.98		564.81		843.17		2,998.35	

## ส่วนของกู้ยืมและอัตราผลตอบแทนส่วนของกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561, 2562 และ 2563 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท มีจำนวน 2,310.02 ล้านบาท , 2,430.06 ล้านบาท และ 2,462.31 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 45.12 และร้อยละ 37.26 , ร้อยละ 32.92 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นนั้น เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิของปี และการเพิ่มทุนของบริษัท

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 120.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนร้อยละ 5.20 เป็นผลมาจากการที่บริษัทจ่ายเงินปันผลเงินสดหุ้นละ 0.02514 บาท ให้กับผู้ถือหุ้นในวันที่ 24 พฤษภาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 32.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนร้อยละ 1.33 เป็นผลมาจากการที่บริษัทจ่ายเงินปันผลเงินสดหุ้นละ 0.058 บาท ให้กับผู้ถือหุ้นในวันที่ 13 พฤษภาคม 2563

## การวิเคราะห์สภาพคล่อง

	2561	2562	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,498.94	(999.73)	(539.23)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(66.11)	(74.56)	20.39
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,493.71)	1,075.05	575.45
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(60.88)	0.76	56.61

## กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2561, 2562 และ 2563 เท่ากับ 1,498.94 ล้านบาท , (999.73) ล้านบาทและ (539.23) ตามลำดับ

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

ในปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน (999.73) ล้านบาทที่ลดลง เป็นผลมาจากบริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2561

ในปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน (539.23) ล้านบาทที่เพิ่มขึ้น เป็นผลมาจากบริษัทได้มีการขายโครงการที่ไม่มีภาระหนี้ ทำให้บริษัทได้รับกระแสเงินสดเข้ามาจำนวนที่สูงเมื่อเทียบกับปี 2562

## กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน

ปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (66.11) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการขายเงินลงทุนชั่วคราวเพื่อนำมาใช้ในการซื้ออุปกรณ์และลงทุนในบริษัทย่อย

ปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (74.56) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการขายเงินลงทุนชั่วคราวเพื่อนำมาใช้ในการซื้ออุปกรณ์และลงทุนในบริษัทย่อย

ปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 20.39 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการขายเงินลงทุนชั่วคราวเพื่อนำมาใช้ในการซื้ออุปกรณ์และลงทุนในบริษัทย่อย

## กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

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

ในปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,075.05 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับเงินจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน เพื่อนำมาพัฒนาโครงการต่างๆที่มีอยู่และเพิ่มโครงการใหม่ๆในปี 2562

ในปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 575.45 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับเงินจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน เพื่อนำมาพัฒนาโครงการต่างๆที่มีอยู่และเพิ่มโครงการใหม่ๆในปี 2563

## อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2561 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.22 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.90 เท่า เนื่องจากการชำระหนี้จากโครงการที่รับรู้รายได้ในปี ทำให้บริษัทมีหนี้สินและภาระดอกเบี้ยลดลงกว่าปี 2560

ในปี 2562 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.68 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.35 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมในปี 2562 จำนวน 1,379.70 ล้านบาท แต่ก็มีภาระหนี้จากโครงการที่รับรู้รายได้ในปี 2562

ในปี 2563 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.04 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.68 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมในปี 2563 จำนวน 1,513.42 ล้านบาท แต่ก็มีภาระหนี้จากโครงการที่รับรู้รายได้ในปี 2563

## คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในปี 2561 บริษัททำสัญญากับบริษัท สอบบัญชี ธรรมชาติ จำกัด คิดค่าบริการ 1,320,000 บาท และในปี 2562 บริษัททำสัญญากับบริษัท สอบบัญชี ธรรมชาติ จำกัด คิดค่าบริการ 1,670,000 บาท และในปี 2563ทำสัญญากับบริษัท สอบบัญชี ธรรมชาติ จำกัด คิดค่าบริการ 1,875,000 บาท และในปี 2564 ทำสัญญากับบริษัท สอบบัญชี ธรรมชาติ จำกัด คิดค่าบริการไม่เกิน 1,969,000 บาท

## ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในอนาคต

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

การจัดหาที่ดินโครงการแนวโน้มน่ามีปัจจัยเสี่ยงจัดหาแหล่งพัฒนาโครงการยากยิ่งขึ้น เช่น แนวรถไฟฟ้า โครงการภาครัฐหรือใกล้การคมนาคมที่สะดวกต่อคนเมือง ซึ่งมีผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคโดยเฉพาะตลาดในกรุงเทพมหานคร

ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น แนวโน้มต้นทุนการดำเนินธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้น เช่น ค่าจ้างแรงงาน ค่าวัสดุก่อสร้าง ราคาน้ำมันเชื้อเพลิง ค่าขนส่ง อาจเป็นผลกระทบต่อการส่งมอบงานของผู้รับเหมา ล้วนมีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น