

ที่ RP-AC 003/2562

วันที่ 13 สิงหาคม 2562

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ประจำปี 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือน  
สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ 2561

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ				เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	30 มิถุนายน 2562		30 มิถุนายน 2561		30 มิถุนายน 2562		30 มิถุนายน 2561			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	246.79	97.43	993.98	99.54	246.79	94.26	993.98	99.19	(747.19)	(75.17)
รายได้อื่น	6.52	2.57	4.61	0.46	15.04	5.74	8.10	0.81	1.91	41.43
<b>รวมรายได้</b>	<b>253.31</b>	<b>100.00</b>	<b>998.59</b>	<b>100.00</b>	<b>261.83</b>	<b>100.00</b>	<b>1,002.08</b>	<b>100.00</b>	<b>(745.28)</b>	<b>(74.63)</b>
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	149.05	60.40	654.55	65.85	149.05	60.40	654.55	65.85	(505.50)	(77.23)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>104.26</b>	<b>41.16</b>	<b>344.04</b>	<b>34.45</b>	<b>112.78</b>	<b>43.07</b>	<b>347.53</b>	<b>34.68</b>	<b>(239.78)</b>	<b>(69.70)</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	58.90	23.25	82.74	8.29	47.69	18.21	80.34	8.02	(23.84)	(28.81)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	47.45	18.73	69.74	6.98	36.40	13.90	67.37	6.72	(22.29)	(31.96)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	11.45	4.52	13.00	1.30	11.29	4.31	12.97	1.29	(1.55)	(11.92)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>45.36</b>	<b>17.91</b>	<b>261.30</b>	<b>26.17</b>	<b>65.09</b>	<b>24.86</b>	<b>267.19</b>	<b>26.66</b>	<b>(215.94)</b>	<b>(82.64)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	3.96	1.56	3.15	0.32	9.95	3.80	6.55	0.65	0.81	25.71
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>41.40</b>	<b>16.34</b>	<b>258.15</b>	<b>25.85</b>	<b>55.14</b>	<b>21.06</b>	<b>260.64</b>	<b>26.01</b>	<b>(216.75)</b>	<b>(83.96)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	9.03	3.56	52.37	5.24	11.77	4.50	52.37	5.23	(43.34)	(82.76)
<b>กำไรสุทธิสำหรับงวด</b>	<b>32.37</b>	<b>12.78</b>	<b>205.78</b>	<b>20.61</b>	<b>43.37</b>	<b>16.56</b>	<b>208.27</b>	<b>20.78</b>	<b>(173.41)</b>	<b>(84.27)</b>

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ 2561

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ				เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	30 มิถุนายน 2562		30 มิถุนายน 2561		30 มิถุนายน 2562		30 มิถุนายน 2561			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	690.38	98.42	1,335.10	99.31	690.38	96.31	1,335.10	98.81	(644.72)	(48.29)
รายได้อื่น	11.05	1.58	9.28	0.69	26.43	3.69	16.13	1.19	1.77	19.07
<b>รวมรายได้</b>	<b>701.43</b>	<b>100.00</b>	<b>1,344.38</b>	<b>100.00</b>	<b>716.81</b>	<b>100.00</b>	<b>1,351.23</b>	<b>100.00</b>	<b>(642.95)</b>	<b>(47.83)</b>
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	420.70	60.94	895.76	67.09	420.70	60.94	895.76	67.09	(475.06)	(53.03)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>280.73</b>	<b>40.02</b>	<b>448.62</b>	<b>33.37</b>	<b>296.11</b>	<b>41.31</b>	<b>455.47</b>	<b>33.71</b>	<b>(167.89)</b>	<b>(37.42)</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	140.41	20.02	134.26	9.99	125.91	17.57	130.38	9.65	6.15	4.58
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	117.89	16.81	110.90	8.25	103.71	14.47	107.10	7.93	6.99	6.30
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	22.52	3.21	23.36	1.74	22.20	3.10	23.28	1.72	(0.84)	(3.60)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>140.32</b>	<b>20.00</b>	<b>314.36</b>	<b>23.38</b>	<b>170.20</b>	<b>23.74</b>	<b>325.09</b>	<b>24.06</b>	<b>(174.04)</b>	<b>(55.36)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	6.11	0.87	6.33	0.47	17.49	2.44	13.11	0.97	(0.22)	(3.48)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>134.21</b>	<b>19.13</b>	<b>308.03</b>	<b>22.91</b>	<b>152.71</b>	<b>21.30</b>	<b>311.98</b>	<b>23.09</b>	<b>(173.82)</b>	<b>(56.43)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	29.91	4.26	64.26	4.78	33.61	4.69	64.26	4.76	(34.35)	(53.45)
<b>กำไรสุทธิสำหรับงวด</b>	<b>104.30</b>	<b>14.87</b>	<b>243.77</b>	<b>18.13</b>	<b>119.10</b>	<b>16.62</b>	<b>247.72</b>	<b>18.33</b>	<b>(139.47)</b>	<b>(57.21)</b>

หมายเหตุ : อัตรส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

## รายได้

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2562 บริษัทฯมีรายได้รวมเท่ากับ 253.31 ล้านบาท ลดลง 745.28 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 74.63 เมื่อเทียบกับปีก่อนในงวดเดียวกัน ปัจจัยหลักจากการโอนรับรู้รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 747.19 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 75.17 เมื่อเทียบกับปีก่อน

สำหรับงวดหกเดือน ปี 2562 บริษัทฯมีรายได้รวมเท่ากับ 701.43 ล้านบาท ลดลง 642.95 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 47.83 เมื่อเทียบกับปีก่อนในงวดเดียวกัน ปัจจัยหลักจากการโอนรับรู้รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 644.72 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 48.29 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยสามารถแบ่งรายได้ตามโครงการดังนี้

เปรียบเทียบรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ 2561

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)		
	30-มิ.ย.-62	30-มิ.ย.-61	30-มิ.ย.-62	30-มิ.ย.-61		
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	690.38	1,335.10	690.38	1,335.10	(644.72)	(48.29)
■ อาคารชุดพักอาศัย	644.98	1,332.41	644.98	1,332.41	(687.43)	(51.59)
- เลอริช พระราม3	0.00	30.10	0.00	30.10	(30.10)	(100.00)
- เดอะริช สาทร-ตากสิน	58.52	166.94	58.52	166.94	(108.42)	(64.95)
- ริชพาร์ค@เตาปูน	58.44	62.73	58.44	62.73	(4.29)	(6.84)
- ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	20.84	278.24	20.84	278.24	(257.40)	(92.51)
- ริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสแตชัน	479.83	794.40	479.83	794.40	(314.57)	(39.60)
- ดี เอท คอลเลกชัน	27.35	0.00	27.35	0.00	27.35	100.00
■ ทาวน์โฮมส์	45.40	2.69	45.40	2.69	42.71	1,587.73
- เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105	26.16	0.00	26.16	0.00	26.16	100.00
- เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์	19.24	2.69	19.24	2.69	16.55	615.24

สำหรับงวดหกเดือน ปี 2562 บริษัทฯมีรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวนเงิน 644.98 ล้านบาท ลดลง 687.43 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 51.59 เนื่องจากยอดโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดส่วนใหญ่ รับรู้รายได้้น้อยลงกว่าปี 2561 ซึ่งเป็นรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์

แต่อย่างไรก็ตามรายได้จากการขายทาวน์โฮมจำนวนเงิน 45.40 ล้านบาทกลับเพิ่มขึ้น 42.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,587.73 โดยเฉพาะโครงการเดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105

#### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2562 บริษัทฯมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 149.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.40 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของปีก่อนเท่ากับ 654.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65.85 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดหกเดือน ปี 2562 บริษัทฯมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 420.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.94 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของปีก่อนเท่ากับ 895.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 67.09 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2562 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 58.90 ล้านบาทซึ่งลดลงจากปีก่อนเท่ากับ 23.84 ล้านบาทหรือลดลงคิดเป็นอัตราร้อยละ 28.81 โดยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 47.45 ล้านบาทลดลงเท่ากับ 22.29 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 31.96 เนื่องจากบริษัทฯมีการรับรู้รายได้้น้อยลงจากปีก่อนเป็นผลให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการขายลดลง ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดสามเดือน ปี 2562 เท่ากับ 11.45 ล้านบาท ลดลง 1.55 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 11.92

สำหรับงวดหกเดือน ปี 2562 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 140.41 ล้านบาทซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 6.15 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราร้อยละ 4.58 โดยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 117.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 6.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.30 ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดหกเดือน ปี 2562 เท่ากับ 22.52 ล้านบาท ลดลง 0.84 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 3.60

### ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 3.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 25.71 จากปีก่อน

สำหรับงวดหกเดือน ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 6.11 ล้านบาท ลดลง 0.22 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 3.48 จากปีก่อน เนื่องจากมีการชำระหนี้จากการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องทุกโครงการเป็นผลให้ต้นทุนทางการเงินลดลง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(Debt to Equity Ratio)เท่ากับ 1.82 เท่ามีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(Interest Bearing Debt to Equity Ratio)เท่ากับ 1.54 ต่อ 1 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(Net Cash Interest Bearing Debt to Equity Ratio)สิ้นงวดเท่ากับ 1.53 ต่อ 1 เท่า

### กำไรสุทธิ

บริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับงวดสามเดือนปี 2562 เท่ากับ 32.37 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 12.78 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 173.41 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 84.27 ปัจจัยหลักมาจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

บริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับงวดหกเดือนปี 2562 เท่ากับ 104.30 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 14.87 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 139.47 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 57.21 ปัจจัยหลักมาจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวสุทธิพร หินฤทธิ)  
ประธานเจ้าหน้าที่สายการเงินและบัญชี