

ที่ RP-AC 003/2565

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2565

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ประจำปี 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน  
สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ				เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	30 กันยายน 2565		30 กันยายน 2564		30 กันยายน 2565		30 กันยายน 2564			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	234.69	89.69	410.82	97.72	185.96	74.34	365.12	95.35	(176.13)	(42.87)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1.23	0.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.23	100.00
รายได้อื่น	25.76	9.84	9.58	2.28	64.19	25.66	17.82	4.65	16.18	168.89
<b>รวมรายได้</b>	<b>261.68</b>	<b>100.00</b>	<b>420.40</b>	<b>100.00</b>	<b>250.15</b>	<b>100.00</b>	<b>382.94</b>	<b>100.00</b>	<b>(158.72)</b>	<b>(37.75)</b>
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	162.75	69.35	247.83	60.33	130.70	70.28	218.00	59.71	(85.08)	(34.33)
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	0.61	49.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.61	100.00
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>98.32</b>	<b>37.57</b>	<b>172.57</b>	<b>41.05</b>	<b>119.45</b>	<b>47.75</b>	<b>164.94</b>	<b>43.07</b>	<b>(74.25)</b>	<b>(43.03)</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	64.09	24.49	51.33	12.21	54.64	21.84	45.50	11.88	12.76	24.86
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	50.93	19.46	41.91	9.97	43.85	17.53	36.35	9.49	9.02	21.52
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13.16	5.03	9.42	2.24	10.79	4.31	9.15	2.39	3.74	39.70
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>34.23</b>	<b>13.08</b>	<b>121.24</b>	<b>28.84</b>	<b>64.81</b>	<b>25.91</b>	<b>119.44</b>	<b>31.19</b>	<b>(87.01)</b>	<b>(71.77)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	27.40	10.47	22.50	5.35	30.44	12.17	27.27	7.12	4.90	21.78
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>6.83</b>	<b>2.61</b>	<b>98.74</b>	<b>23.49</b>	<b>34.37</b>	<b>13.74</b>	<b>92.17</b>	<b>24.07</b>	<b>(91.91)</b>	<b>(93.08)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1.44	0.55	19.89	4.73	1.28	0.51	18.60	4.86	(18.45)	(92.76)
<b>กำไรสุทธิสำหรับงวด</b>	<b>5.39</b>	<b>2.06</b>	<b>78.85</b>	<b>18.76</b>	<b>33.09</b>	<b>13.23</b>	<b>73.57</b>	<b>19.21</b>	<b>(73.46)</b>	<b>(93.16)</b>

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ				เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	30 กันยายน 2565		30 กันยายน 2564		30 กันยายน 2565		30 กันยายน 2564			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	657.41	91.89	1,073.34	97.98	536.48	82.67	971.90	95.40	(415.93)	(38.75)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	3.28	0.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.28	100.00
รายได้อื่น	54.76	7.65	22.18	2.02	112.45	17.33	46.82	4.60	32.58	146.89
<b>รวมรายได้</b>	<b>715.45</b>	<b>100.00</b>	<b>1,095.52</b>	<b>100.00</b>	<b>648.93</b>	<b>100.00</b>	<b>1,018.72</b>	<b>100.00</b>	<b>(380.07)</b>	<b>(34.69)</b>
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	424.62	64.59	634.98	59.16	345.48	64.40	565.54	58.19	(210.36)	(33.13)
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	2.33	71.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.33	100.00
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>288.50</b>	<b>40.32</b>	<b>460.54</b>	<b>42.04</b>	<b>303.45</b>	<b>46.76</b>	<b>453.18</b>	<b>44.49</b>	<b>(172.04)</b>	<b>(37.36)</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	166.56	23.28	162.27	14.81	145.19	22.37	144.64	14.20	4.29	2.64
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	127.16	17.77	134.81	12.31	108.62	16.74	117.89	11.57	(7.65)	(5.67)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	39.40	5.51	27.46	2.51	36.57	5.64	26.75	2.63	11.94	43.48
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>121.94</b>	<b>17.04</b>	<b>298.27</b>	<b>27.23</b>	<b>158.26</b>	<b>24.39</b>	<b>308.54</b>	<b>30.29</b>	<b>(176.33)</b>	<b>(59.12)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	98.95	13.83	37.55	3.43	112.03	17.26	50.48	4.96	61.40	163.52
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>22.99</b>	<b>3.21</b>	<b>260.72</b>	<b>23.80</b>	<b>46.23</b>	<b>7.12</b>	<b>258.06</b>	<b>25.33</b>	<b>(237.73)</b>	<b>(91.18)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	5.63	0.79	53.69	4.90	4.67	0.72	53.10	5.21	(48.06)	(89.51)
<b>กำไรสุทธิสำหรับงวด</b>	<b>17.36</b>	<b>2.43</b>	<b>207.03</b>	<b>18.90</b>	<b>41.56</b>	<b>6.40</b>	<b>204.96</b>	<b>20.12</b>	<b>(189.67)</b>	<b>(91.61)</b>

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

## รายได้

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2565 บริษัทฯมีรายได้รวมเท่ากับ 261.68 ล้านบาท ลดลง 158.72 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.75 เมื่อเทียบกับปีก่อนในงวดเดียวกัน ปัจจัยหลักจากการโอนรับรู้รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 176.13 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 42.87 เมื่อเทียบกับปีก่อน

สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2565 บริษัทฯมีรายได้รวมเท่ากับ 715.45 ล้านบาท ลดลง 380.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34.69 เมื่อเทียบกับปีก่อนในงวดเดียวกัน ปัจจัยหลักจากการโอนรับรู้รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 415.93 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 38.75 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยสามารถแบ่งรายได้ตามโครงการดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)		
	30-ก.ย.-65	30-ก.ย.-64	30-ก.ย.-65	30-ก.ย.-64		
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	657.41	1,073.34	536.47	971.90	(415.93)	(38.75)
■ อาคารชุดพักอาศัย	605.69	1,013.51	484.75	912.07	(407.82)	(40.24)
- เดอะริช สาทร - ดากสิน	20.30	23.67	20.30	23.67	(3.37)	(14.24)
- ริชพาร์ค@เตาปูน	35.83	19.60	35.83	19.60	16.23	82.81
- ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	79.73	18.84	79.73	18.84	60.89	323.20
- ริชพาร์ค@ทริปปี้ลสเตรชั่น	133.60	40.26	133.60	40.26	93.34	231.84
- ดี เอท คอลเลกชั่น	15.81	3.29	15.81	3.29	12.52	380.55
- ริชพาร์ค เทอร์มินอล@พหลโยธิน59	120.94	101.44	0.00	0.00	19.50	19.22
- เดอะริช เฟลินจิต - นานา	57.54	250.50	57.54	250.50	(192.96)	(77.03)
- เดอะริช พระราม 9 - ศรีนครินทร์	141.94	555.91	141.94	555.91	(413.97)	(74.47)
■ ทาวน์โฮมส์	51.72	59.83	51.72	59.83	(8.11)	(13.56)
- เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์	27.94	28.77	27.94	28.77	(0.83)	(2.88)
- เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105	0.00	15.57	0.00	15.57	(15.57)	(100.00)
- ริชตัน สวนหลวง-พัฒนาการ	23.78	0.00	23.78	0.00	23.78	100.00
- เดอะริช อเวนิว@ดำรงรัชย์	0.00	15.49	0.00	15.49	(15.49)	(100.00)

สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2565 บริษัทฯมีรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวนเงิน 605.69 ล้านบาท ลดลง 407.82 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 40.24 เนื่องจากยอดโอนกรรมสิทธิ์จากอาคารชุดส่วนใหญ่ รับรู้รายได้น้อยกว่าปี 2564 ซึ่งเป็นรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายทาวน์โฮม จำนวนเงิน 51.72 ล้านบาท ลดลง 8.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.56

#### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2565 บริษัทฯมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 162.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.35 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของปีก่อนเท่ากับ 247.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.33 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2565 บริษัทฯมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 424.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.59 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของปีก่อนเท่ากับ 634.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 59.16 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2565 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 64.09 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 12.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราร้อยละ 24.86 โดยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 50.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 9.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 21.52 และค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดสามเดือน ปี 2565 เท่ากับ 13.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 39.70

สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2565 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 166.56 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 4.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.64 โดยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 127.16 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 7.65 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 5.67 และค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2565 เท่ากับ 39.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 43.48

### ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 27.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.90 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 21.78 จากปีก่อน

สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 98.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 61.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 163.52 จากปีก่อน เนื่องจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมโครงการเดอะริช เพลินจิต – นานา และโครงการเดอะริช พระราม 9 – ศรีนครินทร์ ได้สิ้นสุดการรวมต้นทุนเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการ ส่งผลให้ต้องบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินทันที

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(Debt to Equity Ratio)เท่ากับ ต่อ 1.39 เท่า มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(Interest Bearing Debt to Equity Ratio)เท่ากับ 1.15 ต่อ 1 เท่า

### กำไรสุทธิ

บริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับงวดสามเดือนปี 2565 เท่ากับ 5.39 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.06 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 73.46 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 93.16 ปัจจัยหลักมาจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

บริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2565 เท่ากับ 17.36 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.43 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 189.67 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 91.61 ปัจจัยหลักมาจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวสุทธิพร หินฤทธิ)  
ประธานเจ้าหน้าที่สายการเงินและบัญชี