

ที่ RP-AC 002/2566

วันที่ 15 พฤษภาคม 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ประจำปี 2566  
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ				เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	31 มีนาคม 2566		31 มีนาคม 2565		31 มีนาคม 2566		31 มีนาคม 2565			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	127.12	95.14	200.82	95.61	101.08	86.40	178.39	91.15	(73.70)	(36.70)
รายได้อื่น	6.50	4.86	9.22	4.39	15.91	13.60	17.32	8.85	(2.72)	(29.50)
<b>รวมรายได้</b>	<b>133.62</b>	<b>100.00</b>	<b>210.04</b>	<b>100.00</b>	<b>116.99</b>	<b>100.00</b>	<b>195.71</b>	<b>100.00</b>	<b>(76.42)</b>	<b>(36.38)</b>
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	83.54	65.72	117.39	58.46	66.47	65.76	101.84	57.09	(33.85)	(28.84)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>50.08</b>	<b>37.48</b>	<b>92.65</b>	<b>44.11</b>	<b>50.52</b>	<b>43.18</b>	<b>93.87</b>	<b>47.96</b>	<b>(42.57)</b>	<b>(45.95)</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	37.53	28.09	49.56	23.60	31.44	26.87	44.49	22.73	(12.03)	(24.27)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	25.68	19.22	36.22	17.24	20.28	17.33	31.21	15.95	(10.54)	(29.10)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	11.85	8.87	13.34	6.35	11.16	9.54	13.28	6.79	(1.49)	(11.17)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>12.55</b>	<b>9.39</b>	<b>43.09</b>	<b>20.52</b>	<b>19.08</b>	<b>16.31</b>	<b>49.38</b>	<b>25.23</b>	<b>(30.54)</b>	<b>(70.87)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	32.30	24.17	34.49	16.42	34.34	29.35	39.62	20.24	(2.19)	(6.35)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>(19.75)</b>	<b>(14.78)</b>	<b>8.60</b>	<b>4.09</b>	<b>(15.26)</b>	<b>(13.04)</b>	<b>9.76</b>	<b>4.99</b>	<b>(28.35)</b>	<b>(329.65)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1.23)	(0.92)	2.94	1.40	(0.98)	(0.84)	3.17	1.62	(4.17)	(141.84)
<b>กำไรสุทธิสำหรับงวด</b>	<b>(18.52)</b>	<b>(13.86)</b>	<b>5.66</b>	<b>2.69</b>	<b>(14.28)</b>	<b>(12.21)</b>	<b>6.59</b>	<b>3.37</b>	<b>(24.18)</b>	<b>(427.21)</b>

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

### รายได้

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2566 บริษัทฯมีรายได้รวมเท่ากับ 133.62 ล้านบาท ลดลง 76.42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.38 เมื่อเทียบกับปีก่อนในงวดเดียวกัน ปัจจัยหลักจากการโอนรับรู้รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 73.70 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 36.70 เมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลมาจากสภาวะการณ์ภายในประเทศและภายนอกประเทศที่ถดถอย จึงส่งผลให้การรับรู้รายได้ลดลง โดยสามารถแบ่งรายได้ตามโครงการดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)		
	31-มี.ค.-66	31-มี.ค.-65	31-มี.ค.-66	31-มี.ค.-65		
<b>รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>127.12</b>	<b>200.82</b>	<b>101.08</b>	<b>178.38</b>	<b>(73.70)</b>	<b>(36.70)</b>
<b>■ อาคารชุดพักอาศัย</b>	<b>119.90</b>	<b>189.27</b>	<b>93.86</b>	<b>166.83</b>	<b>(69.37)</b>	<b>(36.65)</b>
- เดอะริช สาทร - ตากสิน	9.14	13.56	9.14	13.56	(4.42)	(32.60)
- ริชพาร์ค@เตาปูน	4.17	2.69	4.17	2.69	1.48	55.02
- ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	2.02	20.67	2.02	20.67	(18.65)	(90.23)
- ริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสแตชั่น	22.31	36.68	22.31	36.68	(14.37)	(39.18)
- ดี เอท คอลเลกชั่น	3.40	0.00	3.40	0.00	3.40	100.00
- ริชพาร์ค เทอร์มินอล@พหลโยธิน59	26.04	22.44	0.00	0.00	3.60	16.04
- เดอะริช เฟลินจิต - นานา	28.89	32.61	28.89	32.61	(3.72)	(11.41)
- เดอะริช พระราม 9 - ศรีนครินทร์	23.93	60.62	23.93	60.62	(36.69)	(0.61)
<b>■ ทาวน์โฮมส์</b>	<b>7.22</b>	<b>11.55</b>	<b>7.22</b>	<b>11.55</b>	<b>(4.33)</b>	<b>(37.49)</b>
- เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์	0.00	11.55	0.00	11.55	(11.55)	(100.00)
- ริชตัน สวนหลวง - พัฒนาการ	4.19	0.00	4.19	0.00	4.19	100.00
- ริชตัน เพิ่มสิน - คอนเมือง	3.03	0.00	3.03	0.00	3.03	100.00

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2566 บริษัทฯมีรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวนเงิน 119.90 ล้านบาท ลดลง 69.37 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.65 เนื่องจากยอดโอนกรรมสิทธิ์จากอาคารชุดส่วนใหญ่ รับรู้รายได้้น้อยลงกว่าปี 2565 ซึ่งเป็นรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายทาวน์โฮมจำนวนเงิน 7.22 ล้านบาท ลดลง 4.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.49

### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2566 บริษัทฯมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 83.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65.72 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของปีก่อนเท่ากับ 117.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.46 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2566 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 37.53 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนเท่ากับ 12.03 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นอัตราร้อยละ 24.27 โดยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 25.68 ล้านบาทลดลงเท่ากับ 10.54 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 29.10 เนื่องจากบริษัทฯมีการรับรู้รายได้ลดลงจากปีก่อนเป็นผลให้มียค่าใช้จ่ายในการดำเนินการขายลดลง ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดสามเดือน ปี 2566 เท่ากับ 11.85 ล้านบาท ลดลง 1.49 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 11.17

### ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 32.30 ล้านบาท ลดลง 2.19 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 6.35 จากปีก่อน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(Debt to Equity Ratio)เท่ากับ 1.43 เท่า มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(Interest Bearing Debt to Equity Ratio)เท่ากับ 1.2 เท่า

### กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิสำหรับงวดสามเดือนปี 2566 ขาดทุนเท่ากับ 18.52 ล้านบาทหรือขาดทุนร้อยละ 13.86 ของรายได้รวม โดยมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 24.18 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 427.21 ปัจจัยหลักมาจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวสุทธิพร หินฤทธิ)  
ประธานเจ้าหน้าที่สายการเงินและบัญชี