

ที่ RP-AC 002/2566

วันที่ 15 สิงหาคม 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ประจำปี 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือน  
สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ				เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	30 มิถุนายน 2566		30 มิถุนายน 2565		30 มิถุนายน 2566		30 มิถุนายน 2565			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	169.07	93.90	221.89	91.04	139.91	89.95	172.13	84.77	(52.82)	(23.80)
รายได้อื่น	10.99	6.10	21.83	8.96	15.63	10.05	30.93	15.23	(10.84)	(49.66)
<b>รวมรายได้</b>	<b>180.06</b>	<b>100.00</b>	<b>243.72</b>	<b>100.00</b>	<b>155.54</b>	<b>100.00</b>	<b>203.06</b>	<b>100.00</b>	<b>(63.66)</b>	<b>(26.12)</b>
ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่า ค่าบริการ	104.64	58.11	146.21	60.00	82.17	52.83	112.94	55.62	(41.57)	(28.43)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>75.42</b>	<b>41.89</b>	<b>97.51</b>	<b>40.01</b>	<b>73.37</b>	<b>47.17</b>	<b>90.12</b>	<b>44.38</b>	<b>(22.09)</b>	<b>(22.65)</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	59.54	33.07	52.91	21.71	52.04	33.46	46.06	22.68	6.63	12.53
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	46.42	25.78	40.01	16.42	40.46	26.01	33.56	16.53	6.41	16.02
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13.12	7.29	12.90	5.29	11.58	7.45	12.50	6.16	0.22	1.71
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้</b>	<b>15.88</b>	<b>8.82</b>	<b>44.60</b>	<b>18.30</b>	<b>21.33</b>	<b>13.71</b>	<b>44.06</b>	<b>21.70</b>	<b>(28.72)</b>	<b>(64.39)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	41.45	23.02	37.05	15.20	34.98	22.49	41.97	20.67	4.40	11.88
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>(25.56)</b>	<b>(14.20)</b>	<b>7.55</b>	<b>3.10</b>	<b>(13.65)</b>	<b>(8.78)</b>	<b>2.09</b>	<b>1.03</b>	<b>(33.11)</b>	<b>(438.54)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(3.12)	(1.73)	1.24	0.51	(3.18)	(2.04)	0.22	0.11	(4.36)	(351.61)
<b>กำไรสุทธิสำหรับงวด</b>	<b>(22.44)</b>	<b>(12.46)</b>	<b>6.31</b>	<b>2.59</b>	<b>(10.47)</b>	<b>(6.73)</b>	<b>1.87</b>	<b>0.92</b>	<b>(28.75)</b>	<b>(455.63)</b>

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ				เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	30 มิถุนายน 2566		30 มิถุนายน 2565		30 มิถุนายน 2566		30 มิถุนายน 2565			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	306.85	94.61	422.71	93.16	251.66	88.86	350.52	87.90	(115.86)	(27.41)
รายได้อื่น	17.49	5.39	31.04	6.84	31.54	11.14	48.26	12.10	(13.55)	(43.65)
<b>รวมรายได้</b>	<b>324.34</b>	<b>100.00</b>	<b>453.75</b>	<b>100.00</b>	<b>283.20</b>	<b>100.00</b>	<b>398.78</b>	<b>100.00</b>	<b>(129.41)</b>	<b>(28.52)</b>
ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่า ค่าบริการ	188.18	58.02	263.59	58.09	148.64	52.94	214.78	53.86	(75.41)	(28.61)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>136.16</b>	<b>41.98</b>	<b>190.16</b>	<b>41.91</b>	<b>134.56</b>	<b>47.51</b>	<b>184.00</b>	<b>46.14</b>	<b>(54.00)</b>	<b>(28.40)</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	107.73	33.22	102.47	22.58	94.14	33.24	90.55	22.71	5.26	5.13
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	82.76	25.52	76.23	16.80	71.40	25.21	64.77	16.24	6.53	8.57
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	24.97	7.70	26.24	5.78	22.74	8.03	25.78	6.46	(1.27)	(4.84)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>28.43</b>	<b>8.77</b>	<b>87.69</b>	<b>19.33</b>	<b>40.42</b>	<b>14.27</b>	<b>93.45</b>	<b>23.43</b>	<b>(59.26)</b>	<b>(67.58)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	73.75	22.74	71.54	15.77	69.32	24.48	81.60	20.46	2.21	3.09
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>(45.32)</b>	<b>(13.97)</b>	<b>16.15</b>	<b>3.56</b>	<b>(28.90)</b>	<b>(10.20)</b>	<b>11.85</b>	<b>2.97</b>	<b>(61.47)</b>	<b>(380.62)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(4.36)	(1.34)	4.18	0.92	(4.15)	(1.47)	3.39	0.85	(8.54)	(204.31)
<b>กำไรสุทธิสำหรับงวด</b>	<b>(40.96)</b>	<b>(12.63)</b>	<b>11.97</b>	<b>2.64</b>	<b>(24.75)</b>	<b>(8.74)</b>	<b>8.46</b>	<b>2.12</b>	<b>(52.93)</b>	<b>(442.19)</b>

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

## รายได้

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2566 บริษัทฯมีรายได้รวมเท่ากับ 180.06 ล้านบาท ลดลง 63.66 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.12 เมื่อเทียบกับปีก่อนในงวดเดียวกัน ปัจจัยหลักจากการโอนรับรู้รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 52.82 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 23.80 เมื่อเทียบกับปีก่อน

สำหรับงวดหกเดือน ปี 2566 บริษัทฯมีรายได้รวมเท่ากับ 324.34 ล้านบาท ลดลง 129.41 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 28.52 เมื่อเทียบกับปีก่อนในงวดเดียวกัน ปัจจัยหลักจากการโอนรับรู้รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 115.86 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 27.41 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยสามารถแบ่งรายได้ตามโครงการดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	รายได้(ล้านบาท)	รายได้(ล้านบาท)	รายได้(ล้านบาท)	รายได้(ล้านบาท)		
	30-มิ.ย.-66	30-มิ.ย.-65	30-มิ.ย.-66	30-มิ.ย.-65		
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	306.85	422.72	251.65	350.52	(115.87)	(27.41)
■ อาคารชุดพักอาศัย	278.13	407.66	222.93	335.46	(129.53)	(31.77)
- เดอะริช สาทร - ดากสิน	9.14	13.56	9.14	13.56	(4.42)	(32.60)
- ริชพาร์ค@เตาปูน	6.76	14.01	6.76	14.01	(7.25)	(51.75)
- ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	6.72	53.74	6.72	53.74	(47.02)	(87.50)
- ริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสแตชั่น	34.04	71.16	34.04	71.16	(37.12)	(52.16)
- ดี เอท คอลเลคชั่น	3.40	9.22	3.40	9.22	(5.82)	0.00
- ริชพาร์ค เทอร์มินอล@พหลโยธิน59	55.20	72.21	0.00	0.00	(17.01)	(23.56)
- เดอะริช เพลินจิต - นานา	87.65	57.54	87.65	57.54	30.11	100.00
- เดอะริช พระราม 9 - ศรีนครินทร์	75.22	116.22	75.22	116.22	(41.00)	100.00
■ ทาวน์โฮมส์	28.72	15.06	28.72	15.06	13.66	90.70
- เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์	6.80	15.06	6.80	15.06	(8.26)	(54.85)
- เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105	7.00	0.00	7.00	0.00	7.00	0.00
- ริชตัน สวนหลวง - พัฒนาการ	11.89	0.00	11.89	0.00	11.89	0.00
- ริชตัน เพิ่มสิน - คอนเมือง	3.03	0.00	3.03	0.00	3.03	0.00

สำหรับงวดหกเดือน ปี 2566 บริษัทฯมีรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวนเงิน 278.13 ล้านบาท ลดลง 129.53 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31.77 เนื่องจากยอดโอนกรรมสิทธิ์จากอาคารชุดส่วนใหญ่ รับรู้รายได้้น้อยลงกว่าปี 2565 ซึ่งเป็นรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในขณะที่รายได้จากการขายทาวน์โฮมจำนวนเงิน 28.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 90.70 เนื่องจากบริษัทมียอดโอนกรรมสิทธิ์จากทาวน์โฮมที่เปิดตัวใหม่ โครงการริชตัน-สวนหลวงพัฒนาการ, โครงการริชตัน-เพิ่มสินคอนเมือง

#### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2566 บริษัทฯมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าค่าบริการ เท่ากับ 104.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.11 ของรายได้รวม ในขณะที่ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าค่าบริการของปีก่อนเท่ากับ 146.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.00 ของรายได้รวม ปัจจัยหลักมาจากต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่ไม่สูง เนื่องจากการบริหารจัดการต้นทุนที่ดีและมีประสิทธิภาพส่งผลให้ต้นทุนรวมลดลง

สำหรับงวดหกเดือน ปี 2566 บริษัทฯมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าค่าบริการเท่ากับ 188.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.02 ของรายได้รวม ในขณะที่ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าค่าบริการของปีก่อนเท่ากับ 263.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.09 ของรายได้รวม

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2566 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 59.54 ล้านบาท สูงขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 6.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราร้อยละ 12.53 โดยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 46.42 ล้านบาทเพิ่มขึ้นเท่ากับ 6.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 16.02 เนื่องจากบริษัทฯมีการรับรู้รายได้ลดลงจากปีก่อนเป็นผลให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการขายเพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดสามเดือน ปี 2566 เท่ากับ 13.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในอัตราร้อยละ 1.71

สำหรับงวดหกเดือน ปี 2566 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 107.73 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 5.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราร้อยละ 5.13 โดยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 82.76 ล้านบาทเพิ่มขึ้นเท่ากับ 6.53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8.57 เนื่องจากบริษัทฯมีการรับรู้รายได้ลดลงจากปีก่อนเป็นผลให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดหกเดือน ปี 2566 เท่ากับ 24.97 ล้านบาท ลดลง 1.27 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 4.84 บริษัทฯได้มีความพยายามลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

### ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 41.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 11.88 จากปีก่อน

สำหรับงวดหกเดือน ปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 73.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.21 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3.09 จากปีก่อน เนื่องจากธนาคารแห่งประเทศไทย มีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้หนี้ที่บริษัทมีต่อสถาบันการเงินสูงตาม ทำให้ต้นทุนทางการเงินสูงตามอัตราดอกเบี้ยที่มีการปรับตัว

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.41 เท่า มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.19 ต่อ 1 เท่า บริษัทฯยังคงรักษาสัดส่วนภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ดี

### กำไรสุทธิ

บริษัทฯมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับงวดสามเดือนปี 2566 เท่ากับ (22.44) ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ (12.46) ของรายได้รวม เมื่อเทียบจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ (28.75) ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ (455.63) ปัจจัยหลักมาจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

บริษัทฯมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับงวดหกเดือนปี 2566 เท่ากับ (40.96) ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ (12.63) ของรายได้รวม เมื่อเทียบจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ (52.93) ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ (442.19) ปัจจัยหลักมาจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวสุทธิพร หินฤทธิ์)  
ประธานเจ้าหน้าที่สายการเงินและบัญชี