

ที่ RP-AC 002/2569

วันที่ 15 พฤษภาคม 2569

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ประจำปี 2569
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ				เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	31 มีนาคม 2569		31 มีนาคม 2568		31 มีนาคม 2569		31 มีนาคม 2568			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	151.01	67.10	208.94	76.79	152.06	76.35	203.28	82.90	(57.93)	(27.73)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	66.05	29.35	59.48	21.86	27.65	13.88	24.87	10.14	6.57	11.05
รายได้อื่น	8.00	3.55	3.66	1.35	19.45	9.77	17.07	6.96	4.34	118.58
รวมรายได้	225.06	100.00	272.08	100.00	199.16	100.00	245.22	100.00	(47.02)	(17.28)
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	89.48	59.25	129.27	61.87	91.60	60.24	125.36	61.67	(39.79)	(30.78)
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	32.86	49.75	26.87	45.17	2.90	10.49	2.86	11.50	5.99	22.29
กำไรขั้นต้น	102.72	45.64	115.94	42.61	104.66	52.55	117.00	47.71	(13.22)	(11.40)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	68.24	30.32	59.88	22.01	65.81	33.04	54.60	22.27	8.36	13.96
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	49.85	22.15	42.90	15.77	47.79	24.00	39.28	16.02	6.95	16.20
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	18.39	8.17	16.98	6.24	18.02	9.05	15.32	6.25	1.41	8.30
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	34.48	15.32	56.06	20.60	38.85	19.51	62.40	25.45	(21.58)	(38.49)
ต้นทุนทางการเงิน	65.50	29.10	75.12	27.61	56.20	28.22	65.75	26.81	(9.62)	(12.81)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(31.02)	(13.78)	(19.06)	(7.01)	(17.35)	(8.71)	(3.35)	(1.37)	(11.96)	62.75
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	0.56	0.25	(1.84)	(0.68)	0.02	0.01	(1.37)	(0.56)	2.40	(130.43)
ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด	(31.58)	(14.03)	(20.90)	(7.68)	(17.37)	(8.72)	(4.72)	(1.92)	(10.68)	51.10

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนให้เช่าและบริการแสดงเป็นร้อยละของรายได้จากการให้เช่าและบริการ

รายได้

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 225.06 ล้านบาท ลดลง 47.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.28 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยภาพรวมภาคอสังหาริมทรัพย์ยังคงอยู่ในภาวะชะงักงันต่อเนื่อง จากปัจจัยกดดันหลายด้าน ทั้งภาวะเศรษฐกิจที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ กำลังซื้อของผู้บริโภคที่อ่อนตัว รวมถึงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่มีภาระการกู้ยืมในสัดส่วนสูงนอกจากนี้ ความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินยังเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อยอดโอนกรรมสิทธิ์และยอดขาย โครงการของบริษัทฯ ซึ่งปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้น 6.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.05 เมื่อเทียบกับปีก่อน สะท้อนถึงความสามารถในการสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) ที่มีเสถียรภาพมากขึ้น

ทั้งนี้ รายได้ของบริษัทฯ สามารถจำแนกตามโครงการได้ดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)		
	31-มี.ค.-69	31-มี.ค.-68	31-มี.ค.-69	31-มี.ค.-68		
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	151.01	208.94	152.06	203.28	(57.93)	(27.73)
■ อาคารชุดพักอาศัย	135.43	204.99	132.23	199.33	(69.56)	(33.93)
- เดอะริช สาทร - ตากสิน	5.18	24.73	5.18	24.73	(19.55)	(79.05)
- ริชพาร์ค@เดาปูน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	20.70	0.00	20.70	0.00	20.70	100.00
- ริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสแตชั่น	0.00	4.00	0.00	4.00	(4.00)	(100.00)
- ดี เอท คอลเลกชั่น	3.19	0.00	3.19	0.00	3.19	100.00
- ริชพาร์ค เทอร์มินอล@พหลโยธิน59	3.20	5.66	0.00	0.00	(2.46)	(43.46)
- เดอะริช เพลินจิต - นานา	16.12	44.40	16.12	44.40	(28.28)	(63.69)
- เดอะริช พระราม 9 - ศรีนครินทร์	46.82	13.24	46.82	13.24	33.58	253.63
- ริชพอยท์ แอท บีทีเอส วุฒากาศ	40.22	112.96	40.22	112.96	(72.74)	(64.39)
■ ทาวโฮมส์	15.58	3.95	19.83	3.95	11.63	294.43
- เดอะริช วิลล์ ราชพฤกษ์	2.79	0.00	2.79	0.00	2.79	100.00
- เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105	0.00	0.00	4.25	0.00	0.00	0.00

โครงการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)		
	31-มี.ค.-69	31-มี.ค.-68	31-มี.ค.-69	31-มี.ค.-68		
■ ทาวโฮมส์						
- ริชตัน สวนหลวง - พัฒนาการ	12.79	3.95	12.79	3.95	8.84	223.80
- ริชตัน เพิ่มสิน - คอนเมือง	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- เดอะริช อเวนิว@ตำราญรักษ์	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

สำหรับปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวน 135.43 ล้านบาท ลดลง 69.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.93 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากยอดโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดที่ปรับตัวลดลงตามภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ประกอบกับกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ ส่งผลให้บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2568 ซึ่งรายได้หลักยังคงมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

ในขณะที่รายได้จากการขายทาวน์โฮมอยู่ที่ 15.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 294.43 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยเป็นผลจากการรับรู้รายได้จากยอดขายโครงการริชตัน สวนหลวง-พัฒนาการ ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 89.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 59.25 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 129.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.87 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

การปรับตัวลดลงของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 68.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 8.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.96 โดยค่าใช้จ่ายในการขายอยู่ที่ 49.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.20 เมื่อเทียบกับปีก่อน

การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ ดำเนินนโยบายกระตุ้นยอดขายอย่างต่อเนื่อง ผ่านกิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาด เพื่อรองรับภาวะการแข่งขันและกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคในช่วงที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังชะลอตัว ส่งผลให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและการดำเนินงานเพิ่มสูงขึ้น แม้ว่ายอดขายโดยรวมจะปรับตัวลดลงก็ตาม

นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายบางส่วนยังเป็นต้นทุนคงที่ที่เกิดขึ้นตามปกติ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงาน และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร โครงการ ส่งผลให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้ปรับตัวสูงขึ้นในไตรมาส 1 ปี 2569

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างรอบคอบ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด อสังหาริมทรัพย์และภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน รวมถึงเพื่อรักษาระดับสภาพคล่องและความสามารถในการทำกำไรของ ธุรกิจในระยะยาว

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2569 อยู่ที่ 18.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.30 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 65.50 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 9.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.81 สาเหตุหลักมาจากการบริหารจัดการภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน ได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการทยอยชำระคืนเงินกู้บางส่วน ส่งผลให้ภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มี

1. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(Debt to Equity Ratio)เท่ากับ 1.35 เท่า
2. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(Interest Bearing Debt to Equity Ratio)เท่ากับ 1.18 เท่า

อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวยังคงอยู่ในระดับที่เหมาะสม สะท้อนถึงโครงสร้างทางการเงินที่มีเสถียรภาพ และความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการภาระหนี้สินและสภาพคล่องทางการเงิน ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังมีความท้าทายในปัจจุบัน

ผลการดำเนินงานสุทธิ

สำหรับงวดสามเดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 31.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.03 ของรายได้รวม โดยผลขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 10.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51.10

ปัจจัยหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวลดลงตามภาวะชะงักงันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นจากการดำเนินกิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุน การควบคุมค่าใช้จ่าย และการเพิ่มประสิทธิภาพทางการเงินอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงิน รักษาสภาพคล่อง และเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจในระยะยาว ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังมีความท้าทายในปัจจุบัน

รายงานความคืบหน้ารายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน – เงินกู้ยืมกรรมการ

ตามที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการเงินกู้ยืมดังกล่าวในงบการเงินไตรมาส 1 ปี 2568 ภายหลังจากได้รับหนังสือสอบถามจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 25 มิถุนายน 2568 และตามมติคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 ซึ่งมีมติให้เปลี่ยนชื่อผู้กู้ยืมจาก ดร.อาภา อรรถนุรณวัฒน์ เป็น บริษัท สุขุมวิท โกลด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด นั้น

ต่อมา บริษัท สุขุมวิท โกลด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้แจ้งแนวทางการปรับโครงสร้างธุรกิจ โดยมีแผนจำหน่ายที่ดิน ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลัก เพื่อนำเงินมาชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ภายใต้อาوضاعเศรษฐกิจในปัจจุบันที่ยังชะลอตัวต่อเนื่อง ทั้งจากกำลังซื้อที่อ่อนตัว ภาวะดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน รวมถึงปัจจัยความไม่แน่นอนจากสถานการณ์เศรษฐกิจโลก ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ และความผันผวนของราคาพลังงานและราคาน้ำมัน ส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนในที่ดินชะลอตัว ทำให้การจำหน่ายที่ดินยังไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผนที่วางไว้

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัท สุขุมวิท โกลด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ยังคงอยู่ระหว่างการดำเนินการปรับโครงสร้างธุรกิจ และเตรียมความพร้อมด้านเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายที่ดิน โดยบริษัทฯ ได้รับรายงานความคืบหน้าเป็นระยะ และอยู่ระหว่างติดตามและประเมินความสามารถในการชำระหนี้อย่างใกล้ชิด เพื่อบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ จะเปิดเผยความคืบหน้าของรายการดังกล่าวในคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) เป็นรายไตรมาสอย่างต่อเนื่อง จนกว่าสถานการณ์จะมีข้อยุติ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวสุทธิพร หินฤทธิ)

ประธานเจ้าหน้าที่สายการเงินและบัญชี