

ที่ RP-AC 003/2569

วันที่ 14 สิงหาคม 2569

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ประจำปี 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ขอขี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ				เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	30 มิถุนายน 2569		30 มิถุนายน 2568		30 มิถุนายน 2569		30 มิถุนายน 2568			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	148.48	68.28	123.57	70.38	138.94	73.00	113.29	74.23	24.91	20.16
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	55.53	25.53	48.43	27.58	25.01	13.14	23.52	15.41	7.10	14.65
รายได้อื่น	13.45	6.19	3.58	2.04	26.39	13.86	15.81	10.36	9.87	275.76
รวมรายได้	217.46	100.00	175.58	100.00	190.33	100.00	152.62	100.00	41.88	23.85
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	92.93	62.59	82.56	66.81	87.02	62.63	75.70	66.82	10.37	12.56
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	29.41	52.97	25.28	52.20	3.29	13.15	2.88	12.24	4.13	16.35
กำไรขั้นต้น	95.12	43.74	67.74	38.58	100.02	52.55	74.04	48.51	27.38	40.42
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	74.13	34.09	63.27	36.03	68.41	35.94	55.76	36.54	10.86	17.17
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	56.38	25.93	49.48	28.18	51.65	27.14	43.56	28.54	6.90	13.94
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	17.75	8.16	13.79	7.85	16.76	8.80	12.20	7.99	3.96	28.74
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	20.99	9.65	4.47	2.55	31.62	16.61	18.28	11.98	16.52	369.57
ต้นทุนทางการเงิน	65.91	30.31	64.27	36.60	56.93	29.91	54.97	36.02	1.64	2.55
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(44.92)	(20.65)	(59.80)	(34.06)	(25.32)	(13.30)	(36.69)	(24.04)	14.88	(24.89)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(0.42)	(0.19)	3.18	1.81	0.00	0.00	0.00	0.00	(3.60)	(113.26)
ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด	(44.49)	(20.46)	(62.98)	(35.87)	(25.32)	(13.30)	(36.69)	(24.04)	18.49	29.35

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ				เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	30 มิถุนายน 2569		30 มิถุนายน 2568		30 มิถุนายน 2569		30 มิถุนายน 2568			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	284.28	66.53	332.50	74.28	275.79	73.68	316.57	79.57	(48.22)	(14.50)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	121.58	28.45	107.91	24.11	52.66	14.07	48.38	12.16	13.67	12.67
รายได้อื่น	21.45	5.02	7.24	1.62	45.84	12.25	32.88	8.27	14.22	196.38
รวมรายได้	427.32	100.00	447.66	100.00	374.29	100.00	397.84	100.00	(20.34)	(4.54)
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	182.41	64.16	211.83	63.71	178.62	64.77	201.06	63.51	(29.42)	(13.89)
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	62.27	51.22	52.15	48.32	6.18	11.74	5.74	11.87	10.13	19.42
กำไรขั้นต้น	182.64	42.74	183.68	41.03	189.49	50.63	191.04	48.02	(1.04)	(0.57)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	127.16	29.76	123.15	27.51	119.01	31.80	110.37	27.74	4.01	3.26
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	91.02	21.30	92.37	20.64	84.23	22.51	82.85	20.82	(1.36)	(1.47)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	36.14	8.46	30.77	6.87	34.77	9.29	27.52	6.92	5.37	17.44
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	55.48	12.98	60.54	13.52	70.48	18.83	80.67	20.28	(5.06)	(8.35)
ต้นทุนทางการเงิน	131.41	30.75	139.39	31.14	113.13	30.23	120.71	30.34	(7.98)	(5.73)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(75.93)	(17.77)	(78.86)	(17.62)	(42.65)	(11.39)	(40.05)	(10.07)	2.93	(3.71)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	0.14	0.03	5.02	1.12	0.02	0.01	1.37	0.34	(4.89)	(97.23)
ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด	(76.07)	(17.80)	(83.88)	(18.74)	(42.67)	(11.40)	(41.42)	(10.41)	7.81	9.32

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้

สำหรับงวดสามเดือนไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 217.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 41.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.85 มาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่องทางการขายผ่านตัวแทนการขาย อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงรับรู้รายได้จากธุรกิจใหม่ในกลุ่มธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งมีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ โดยเพิ่มขึ้น 7.10 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.65 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ รายได้สามารถจำแนกตามโครงการได้ดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)		
	30-มิ.ย.-69	30-มิ.ย.-68	30-มิ.ย.-69	30-มิ.ย.-68		
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	148.48	123.57	138.94	113.30	24.92	20.16
■ อาคารชุดพักอาศัย	144.67	98.86	135.12	88.59	45.82	46.35
- เดอะริช สาทร - ตากสิน	20.25	14.31	20.25	14.31	5.94	41.51
- ริชพาร์ค@เตาปูน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสแตชั่น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ดี เอท คอลเลกชั่น	0.00	4.40	0.00	4.40	(4.40)	(100.00)
- ริชพาร์ค เทอร์มินอล@พหลโยธิน59	9.55	10.27	0.00	0.00	(0.72)	(7.01)
- เดอะริช เฟลินจิต - นานา	0.00	14.16	0.00	14.16	(14.16)	(100.00)
- เดอะริช พระราม 9 - ศรีนครินทร์	29.03	7.82	29.03	7.82	21.21	271.23
- ริชพอยท์ แอท บีทีเอส วุฒากาศ	85.84	47.90	85.84	47.90	37.94	79.21
■ ทาวน์โฮมส์	3.82	24.71	3.82	24.71	(20.89)	(84.54)
- เดอะริช วิลล์ ราชพฤกษ์	0.00	4.70	0.00	4.70	(4.70)	(100.00)
- เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ริชตัน สวนหลวง - พัฒนาการ	3.82	8.26	3.82	8.26	(4.44)	(53.75)
- ริชตัน เพิ่มสิน - คอนเมือง	0.00	11.75	0.00	11.75	(11.75)	(100.00)
- เดอะริช อเวนิว@ดำรงรัชย์	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯมีรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวนเงิน 144.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 45.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.35 เนื่องจากยอดโอนกรรมสิทธิ์จากอาคารชุดส่วนใหญ่รับรู้รายได้มากกว่าปี 2568 ซึ่งเป็นรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ขณะที่รายได้จากการขายทาวน์โฮมอยู่ที่ 3.82 ล้านบาท ลดลง 20.89 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 84.54 โดยภาพรวมภาคอสังหาริมทรัพย์ยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัวต่อเนื่อง จากปัจจัยกดดันหลายด้าน ทั้งภาวะเศรษฐกิจที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ กำลังซื้อของผู้บริโภคที่อ่อนตัว รวมถึงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่มีภาระการกู้ยืมในสัดส่วนสูงนอกจากนี้ ความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินยังเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อยอดโอนกรรมสิทธิ์และยอดขายโครงการของบริษัทฯ ซึ่งปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือนไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าค่าบริการเท่ากับ 122.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 115.55 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ ในขณะที่ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของปีก่อนเท่ากับ 107.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 119.01 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับงวดสามเดือนไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 74.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 10.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.17

บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 56.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 6.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.94 โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ ขยายช่องทางการขายผ่านตัวแทนขายมากขึ้น เพื่อเพิ่มโอกาสและช่องทางในการเข้าถึงลูกค้า ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายเพิ่มขึ้นตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น แม้ว่ายอดขายผ่านช่องทางเคาน์เตอร์ขายจะปรับตัวลดลง แต่ยอดขายผ่านตัวแทนขายที่เพิ่มขึ้นสามารถชดเชยยอดขายในช่องทางดังกล่าว และมีส่วนสนับสนุนให้รายได้โดยรวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างรอบคอบ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์และภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน รวมถึงเพื่อรักษาระดับสภาพคล่องและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจในระยะยาว

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายจำนวน 17.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 3.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.74

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวดสามเดือนไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 65.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.55 โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการขายระยะเวลาคงกำหนดได้ก่อนหุ้นกู้ ในไตรมาส 2 ปี 2569

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.37 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest-Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.16 เท่า สะท้อนถึงโครงสร้างเงินทุนและระดับภาระหนี้ของบริษัทฯ ณ วันสิ้นสุด ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนทางการเงินและภาระหนี้ที่เหมาะสม เพื่อรักษาสภาพคล่องและบริหารโครงสร้างเงินทุนให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ผลการดำเนินงานสุทธิ

สำหรับงวดสามเดือนไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 44.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.46 ของรายได้รวม โดยผลขาดทุนสุทธิลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 18.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.35 สะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการบริหารต้นทุนและควบคุมค่าใช้จ่าย รวมถึงการบริหารสภาพคล่องอย่างเหมาะสม เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

รายงานความคืบหน้ารายการที่เกี่ยวข้องกัน – เงินกู้ยืมกรรมการ

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

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

ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัท สุขุมวิท โกลด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ยังคงอยู่ระหว่างการจัดหาผู้ซื้อที่ดิน โดยบริษัทฯ ได้รับรายงานความคืบหน้าเป็นระยะ และอยู่ระหว่างติดตามและประเมินความสามารถในการชำระหนี้อย่างใกล้ชิด เพื่อบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ จะเปิดเผยความคืบหน้าของรายการดังกล่าวในคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) เป็นรายไตรมาสอย่างต่อเนื่อง จนกว่าสถานการณ์จะมีข้อยุติ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวสุทธิพร หินฤทธิ)

ประธานเจ้าหน้าที่สายการเงินและบัญชี