ที่ RP-AC 004/2569

วันที่ 13 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ประจำปี 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ				เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	30 กันยายน 2569		30 กันยายน 2568		30 กันยายน 2569		30 กันยายน 2568			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	186.17	65.03	86.76	51.96	183.33	72.90	80.72	59.17	99.41	114.58
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	82.33	28.76	70.95	42.49	37.36	14.85	32.96	24.16	11.38	16.04
รายได้อื่น	17.78	6.21	9.27	5.55	30.79	12.24	22.73	16.66	8.51	91.82
รวมรายได้	**286.28**	**100.00**	**166.98**	**100.00**	**251.47**	**100.00**	**136.41**	**100.00**	**119.30**	**71.45**
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	119.80	64.35	56.90	65.58	118.07	64.41	53.04	65.71	62.90	110.54
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	37.12	45.09	31.42	44.28	2.79	7.47	3.40	10.32	5.70	18.14
กำไรขั้นต้น	**129.36**	**45.19**	**78.66**	**47.11**	**130.61**	**51.94**	**79.97**	**58.62**	**50.70**	**64.46**
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	**53.18**	**18.58**	**59.82**	**35.82**	**50.17**	**19.95**	**56.72**	**41.58**	**(6.64)**	**(11.10)**
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	44.41	15.51	45.68	27.36	40.12	15.95	43.60	31.96	(1.27)	(2.77)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8.77	3.06	14.14	8.47	10.05	4.00	13.12	9.62	(5.37)	(38.01)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**76.19**	**26.61**	**18.84**	**11.28**	**80.44**	**31.99**	**23.25**	**17.04**	**57.35**	**304.38**
ต้นทุนทางการเงิน	57.72	20.16	68.50	41.02	48.61	19.33	59.32	43.49	(10.78)	(15.74)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**18.47**	**6.45**	**(49.66)**	**(29.74)**	**31.83**	**12.66**	**(36.07)**	**(26.44)**	**68.13**	**(137.19)**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	0.91	0.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.91	100.00
กำไรสุทธิสำหรับงวด	**17.56**	**6.13**	**(49.66)**	**(29.74)**	**31.83**	**12.66**	**(36.07)**	**(26.44)**	**67.22**	**(135.37)**

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ				เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	30 กันยายน 2569		30 กันยายน 2568		30 กันยายน 2569		30 กันยายน 2568			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	470.45	65.93	419.26	68.21	459.12	73.37	397.29	74.36	51.19	12.21
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	203.91	28.57	178.86	29.10	90.02	14.39	81.35	15.23	25.05	14.01
รายได้อื่น	39.24	5.50	16.51	2.69	76.63	12.25	55.61	10.41	22.73	137.65
รวมรายได้	**713.60**	**100.00**	**614.63**	**100.00**	**625.76**	**100.00**	**534.25**	**100.00**	**98.97**	**16.10**
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	302.20	64.24	268.72	64.09	296.69	64.62	254.10	63.96	33.48	12.46
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	99.39	48.74	83.57	46.72	8.97	9.97	9.14	11.24	15.82	18.93
กำไรขั้นต้น	**312.00**	**43.72**	**262.34**	**42.68**	**320.10**	**51.15**	**271.01**	**50.73**	**49.66**	**18.93**
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	**180.34**	**25.27**	**182.97**	**29.77**	**169.18**	**27.04**	**167.10**	**31.28**	**(2.63)**	**(1.44)**
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	135.43	18.98	138.06	22.46	124.35	19.87	126.45	23.67	(2.63)	(1.90)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	44.91	6.29	44.91	7.31	44.83	7.16	40.65	7.61	(0.00)	(0.01)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**131.67**	**18.45**	**79.37**	**12.91**	**150.92**	**24.12**	**103.91**	**19.45**	**52.30**	**65.89**
ต้นทุนทางการเงิน	189.13	26.50	207.90	33.83	161.74	25.85	180.03	33.70	(18.77)	(9.03)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**(57.46)**	**(8.05)**	**(128.53)**	**(20.91)**	**(10.82)**	**(1.73)**	**(76.12)**	**(14.25)**	**71.07**	**(55.29)**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1.04	0.15	5.02	0.82	0.02	0.00	1.37	0.26	(3.98)	(79.19)
ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด	**(58.51)**	**(8.20)**	**(133.55)**	**(21.73)**	**(10.85)**	**(1.73)**	**(77.49)**	**(14.50)**	**75.04**	**(56.19)**

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้

สำหรับงวดสามเดือนไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 286.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 119.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71.45 มาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่องทางการขายผ่านตัวแทนการขาย อย่างไรก็ดี บริษัทยังคงรับรู้รายได้จากธุรกิจใหม่ในกลุ่มธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งมีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ โดยเพิ่มขึ้น 11.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.04 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวดเก้าเดือนไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 713.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกัน 98.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.10 มาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่องทางการขายผ่านตัวแทนการขาย สามารถจำแนกตามโครงการได้ดังต่อไปนี้

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานจำแนกตามโครงการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)		
	30-ก.ย.-69	30-ก.ย.-68	30-ก.ย.-69	30-ก.ย.-68		
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	**186.17**	**86.76**	**183.33**	**80.72**	**99.41**	**114.58**
■ อาคารชุดพักอาศัย	**177.88**	**63.39**	**175.04**	**57.35**	**114.49**	**180.61**
- เดอะริช สาทร - ตากสิน	19.94	2.99	19.94	2.99	**16.95**	**566.89**
- 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@ทริปเปิ้ลสเตชั่น	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**	**0.00**
- ดิ เอท คอลเลคชั่น	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**	**0.00**
- ริชพาร์ค เทอร์มินอล@พหลโยธิน59	2.84	6.04	0.00	0.00	**(3.20)**	**(52.98)**
-เดอะริช เพลินจิต - นานา	0.00	6.81	0.00	6.81	**(6.81)**	**(100.00)**
-เดอะริช พระราม 9 - ศรีนครินทร์	49.12	12.89	49.12	12.89	**36.23**	**281.07**
-ริชพอยท์ แอท บีทีเอส วุฒากาศ	105.98	34.67	105.98	34.67	**71.31**	**205.68**
■ ทาวน์โฮมส์	**8.29**	**23.37**	**8.29**	**23.37**	**(15.08)**	**(64.53)**
- เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**	**0.00**
- เดอะริช บิซ โฮม สุขุมวิท 105	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**	**0.00**
- ริชตัน สวนหลวง - พัฒนาการ	8.29	20.58	8.29	20.58	**(12.29)**	**(59.72)**
- ริชตัน เพิ่มสิน - ดอนเมือง	0.00	2.79	0.00	2.79	**(2.79)**	**(100.00)**
- เดอะริช อเวนิว@ดำรงรักษ์	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**	**0.00**

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานจำแนกตามโครงการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)	รายได้ (ล้านบาท)		
	30-ก.ย.-69	30-ก.ย.-68	30-ก.ย.-69	30-ก.ย.-68		
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	**470.45**	**419.27**	**459.11**	**397.29**	**51.18**	**12.21**
■ อาคารชุดพักอาศัย	**442.76**	**367.24**	**431.42**	**345.26**	**75.52**	**20.56**
- เดอะริช สาทร - ตากสิน	44.14	42.03	44.14	42.03	**2.11**	**5.02**
- ริชพาร์ค@เตาปูน	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**	**0.00**
-ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	16.02	0.00	16.02	0.00	**16.02**	**100.00**
-ริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสเตชั่น	0.00	4.00	0.00	4.00	**(4.00)**	**(100.00)**
- ดิ เอท คอลเลคชั่น	3.19	4.40	3.19	4.40	**(1.21)**	**(27.50)**
- ริชพาร์ค เทอร์มินอล@พหลโยธิน59	11.34	15.93	0.00	0.00	**(4.59)**	**(28.81)**
-เดอะริช เพลินจิต - นานา	20.37	71.40	20.37	65.35	**(51.03)**	**(71.47)**
-เดอะริช พระราม 9 - ศรีนครินทร์	118.46	33.95	118.46	33.95	**84.51**	**248.92**
-ริชพอยท์ แอท บีทีเอส วุฒากาศ	229.24	195.53	229.24	195.53	**33.71**	**17.24**
■ ทาวน์โฮมส์	**27.69**	**52.03**	**27.69**	**52.03**	**(24.34)**	**(46.78)**
- เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์	2.79	4.70	2.79	4.70	**(1.91)**	**(40.64)**
- เดอะริช บิซ โฮม สุขุมวิท 105	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**	**0.00**
- ริชตัน สวนหลวง - พัฒนาการ	24.90	32.79	24.90	32.79	**(7.89)**	**(24.06)**
- ริชตัน เพิ่มสิน - ดอนเมือง	0.00	14.54	0.00	14.54	**(14.54)**	**(100.00)**
- เดอะริช อเวนิว@ดำรงรักษ์	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**	**0**

สำหรับงวดสามเดือนไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัยอยู่ที่ 177.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 114.49 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ180.61 และรายได้จากการขายทาวน์โฮมอยู่ที่ 8.29 ล้านบาท ลดลง 15.08 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 64.53

สำหรับงวดเก้าเดือนไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัยอยู่ที่ 442.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 75.52 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ20.56 และรายได้จากการขายทาวน์โฮมอยู่ที่ 27.69 ล้านบาท ลดลง 24.34 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 46.78 โดยภาพรวมภาคอสังหาริมทรัพย์ยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัวต่อเนื่อง จากปัจจัยกดดันหลายด้าน ทั้งภาวะเศรษฐกิจที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ กำลังซื้อของผู้บริโภคที่อ่อนตัว รวมถึงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ใน

ระดับสูง ส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่มีภาระการกู้ยืมในสัดส่วนสูงนอกจากนี้ ความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินยังเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อยอดโอนกรรมสิทธิ์และยอดขายโครงการของบริษัทฯ ซึ่งปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือนไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าค่าบริการเท่ากับ 156.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 109.44 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ ในขณะที่ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของปีก่อนเท่ากับ 88.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 109.87 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ

สำหรับงวดเก้าเดือนไตรมาส 3 ปี2569 บริษัทฯมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าค่าบริการเท่ากับ 401.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 112.98 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ ในขณะที่ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของปีก่อนเท่ากับ 352.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 110.82 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับงวดสามเดือนไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 53.18 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนเท่ากับ 6.64 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นอัตราร้อยละ 11.10 โดยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 44.41 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 1.27 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 2.77

สำหรับงวดเก้าเดือนไตรมาส 3 ปี2569 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 180.34 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนเท่ากับ 2.63 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นอัตราร้อยละ 1.44โดยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 135.43 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 2.63 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 1.90

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างรอบคอบ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์และภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน รวมถึงเพื่อรักษาระดับสภาพคล่องและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจในระยะยาว

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2569 อยู่ที่ 8.77 ล้านบาท ลดลง 5.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.01 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวดสามเดือนไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 57.72 ล้านบาท ลดลง 10.78 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 15.74 จากปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการทยอยจ่ายชำระกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมกรรมการบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ส่งผลให้การจ่ายดอกเบี้ยลดลงตามสัดส่วนในไตรมาส 3 ปี 2569

สำหรับงวดเก้าเดือนไตรมาส 3 ปี2569 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 189.13 ล้านบาท ลดลง 18.77 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 9.03 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯมี

1. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(Debt to Equity Ratio) เท่ากับ ต่อ 1.30 เท่า
2. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(Interest Bearing Debt to Equity Ratio)เท่ากับ 1.11 เท่า

ผลการดำเนินงานสุทธิ

สำหรับงวดสามเดือนไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทมีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 17.56 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 6.13 ของรายได้รวม โดยเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 67.22 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ (135.37)

สำหรับงวดเก้าเดือนไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ เท่ากับ (58.51) ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 75.04 ของรายได้รวม อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุน การควบคุมค่าใช้จ่าย และการเพิ่มประสิทธิภาพทางการเงินอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงิน รักษาสภาพคล่อง และเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจในระยะยาว ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังมีความท้าทายในปัจจุบัน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวสุทธิพร หินฤทธิ์)
ประธานเจ้าหน้าที่สายการเงินและบัญชี