

วันที่ 2 ตุลาคม พ.ศ. 2566

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

 เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท เจนก้องไกล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้นำส่งงบการเงินประจำไตรมาส 2 ปี 2566 และงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิ 27.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.97 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 47.57% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีกำไรสุทธิ 18.85 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานสามารถอธิบายได้ดังนี้

สรุปผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	6 เดือนแรก ปี 2566		6 เดือนแรก ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการให้บริการ	253.58	100.00%	192.24	100.00%
ต้นทุนจากการให้บริการ	(198.89)	(78.43%)	(145.99)	(75.94%)
กำไรขั้นต้น	54.69	21.57%	46.24	24.06%
รายได้อื่น ^{1/}	0.88	0.35%	0.80	0.42%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(20.10)	(7.93%)	(22.05)	(11.47%)
กำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	(0.32)	(0.12%)	---	---
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	35.15	13.86%	24.99	13.00%
ต้นทุนทางการเงิน	(2.84)	(1.12%)	(3.50)	(1.82%)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	32.32	12.74%	21.49	11.18%
ภาษีเงินได้	(4.50)	(1.77%)	(2.64)	(1.38%)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับงวด	27.82	10.97%	18.85	9.81%

หมายเหตุ: 1/ รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากการเก็บค่าขยะ ค่าบริการห้องน้ำ และดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้แบ่งตามการให้บริการ	6 เดือนแรก ปี 2566		6 เดือนแรก ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
(1) รายได้จากธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS)	165.29	65.18%	122.31	63.62%
(2) รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (PMS)	41.38	16.32%	39.01	20.29%
(3) รายได้จากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับผิดชอบระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)	39.26	15.48%	15.12	7.87%
(4) รายได้บริการอื่นๆ ^{1/}	7.65	3.02%	15.80 ^{2/}	8.22%
รวมรายได้จากการให้บริการ	253.58	100.00%	192.24	100.00%

หมายเหตุ: 1/ รายได้บริการอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้ที่มาเช่าพื้นที่เช่า

2/ บริษัทมีกำไรจากส่วนต่างสัญญาเช่า-ให้เช่าพื้นที่สุทธิ 10.33 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทตัดสินใจนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่บุคคลภายนอก เพื่อนำไปดำเนินการเชิงพาณิชย์

สำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2566 และปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการ จำนวน 253.58 ล้านบาท และ 192.24 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้งวด 6 เดือนแรกปี 2566 เพิ่มขึ้น 61.34 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 31.91% โดยมีรายได้เพิ่มขึ้นในทุกประเภทธุรกิจหลัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS) ที่มีรายได้เพิ่มขึ้น 42.98 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 35.14% เนื่องจากในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวได้คลี่คลายลงตั้งแต่ช่วงกลางปี 2565 ส่งผลให้จำนวนผู้ใช้บริการที่จอดรถทยอยเพิ่มขึ้น ในขณะที่ช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 ไม่ได้ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว และรายได้จากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับผิดชอบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) มีรายได้เพิ่มขึ้น 24.14 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 159.68% เนื่องจากงานโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มและสีน้ำเงินที่บริษัทได้รับสัญญาจ้างมาในช่วงกลางปี 2565 ได้เริ่มทยอยรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (Percentage of Completion) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

อย่างไรก็ตาม รายได้บริการอื่นๆ จำนวน 7.65 ล้านบาท ลดลง 8.16 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 51.61% เนื่องจากบริษัทได้ให้เช่าช่วงพื้นที่แปลงใหญ่ซึ่งผู้เช่านำไปพัฒนาเป็นตลาดนัดในงวด 6 เดือนแรกปี 2565 ทำให้บริษัทมีกำไรจากส่วนต่างสัญญาเช่า-ให้เช่าช่วงพื้นที่สุทธิในงวด 10.33 ล้านบาท

ต้นทุนจากการให้บริการและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนจากการให้บริการ	6 เดือนแรก ปี 2566		6 เดือนแรก ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	63.77	32.06%	52.17	35.73%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	45.68	22.97%	37.55	25.72%
ค่าเช่าพื้นที่บริการจอดรถ	38.66	19.44%	25.77	17.65%
ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ	28.69	14.43%	11.99	8.21%
ต้นทุนบริการอื่นๆ	22.08	11.10%	18.51	12.68%
รวมต้นทุนจากการให้บริการ	198.89	100.00%	145.99	100.00%
% ต่อรายได้จากการให้บริการ		78.43%		75.94%
% อัตรากำไรขั้นต้น		21.57%		24.06%
% อัตรากำไรขั้นต้นหลังปรับค่า		23.11%		18.68%

ต้นทุนจากการให้บริการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าเช่าพื้นที่บริการจอดรถ ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ และต้นทุนบริการอื่นๆ

สำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีต้นทุนจากการให้บริการ จำนวน 198.89 ล้านบาท โดยต้นทุนจากการให้บริการเพิ่มขึ้น 52.90 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 36.23% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า มีสาเหตุมาจาก

- (1) ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ (CIPS) เพิ่มขึ้น 16.70 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับผิดชอบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)
- (2) ค่าเช่าพื้นที่บริการจอดรถ เพิ่มขึ้น 12.89 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายค่าเช่าแบบผันแปรตามรายได้หรือกำไรเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของผู้มาใช้บริการที่จอดรถภายหลังสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลาย
- (3) ค่าใช้จ่ายพนักงาน เพิ่มขึ้น 11.60 ล้านบาท เนื่องจากมีพื้นที่ให้บริการที่จอดรถเพิ่มขึ้นเมื่อกลางปี 2565 เช่น พื้นที่จอดรถสภากาชาดไทย อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 700 ช่องจอด พื้นที่จอดรถศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ จำนวน 2,600 ช่องจอด และการปันส่วนต้นทุนที่เพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงานส่วนกลางที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการให้คำปรึกษาและรับผิดชอบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) ตามแผนขั้นตอนการทำงานที่วางไว้
- (4) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้น 8.14 ล้านบาท เนื่องจากค่าตัดจำหน่ายสิทธิการใช้ซึ่งคำนวณอ้างอิงมาจากอัตรากำไร โดยในงวดดังกล่าวค่าเช่าพื้นที่กลับสู่ภาวะปกติภายหลังจากที่บริษัทได้รับส่วนลดค่าเช่าพื้นที่บางส่วนในปี 2565 เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 และการบันทึกผลขาดทุนการปรับปรุงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจำนวน 3.91 ล้านบาท เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ (Non-

movable Assets) ที่ติดตั้งอยู่บนพื้นที่เช่าให้สอดคล้องกับระยะเวลาของสัญญาเช่าแต่ละพื้นที่ลานจอด ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียว (One-time Expense)

สำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีกำไรขั้นต้น 54.69 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 21.57% ซึ่งสูงกว่าของปีก่อนหน้าที่มีกำไรขั้นต้น 46.24 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 24.06% โดยสาเหตุของการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นมาจากการฟื้นตัวของธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS) ภายหลังจากคลี่คลายของสถานการณ์ COVID-19 เป็นหลัก

ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นลดลง เนื่องจากในงวด 6 เดือนแรกปี 2565 บริษัทมีรายได้บริการอื่นที่มาจากกำไรจากส่วนต่างสัญญาเช่า-ให้เช่าช่วงพื้นที่สุทธิ จำนวน 10.33 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ (Non-recurring Transaction) หากคำนวณโดยไม่รวมรายการดังกล่าว ในงวด 6 เดือนแรกปี 2565 จะมีอัตรากำไรขั้นต้นหลังปรับค่า เท่ากับ 18.68% นอกจากนี้ ในงวด 6 เดือนแรกปี 2566 ยังได้รับผลกระทบทางบัญชีจากการปรับปรุงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย จำนวน 3.91 ล้านบาท เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ (Non-movable Assets) ที่ติดตั้งอยู่บนพื้นที่เช่าให้สอดคล้องกับระยะเวลาของสัญญาเช่า ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียว (One-time Expense) หากคำนวณโดยไม่รวมรายการดังกล่าว ในงวด 6 เดือนแรกปี 2566 จะมีอัตรากำไรขั้นต้นหลังปรับค่า เท่ากับ 23.11% ซึ่งจะเห็นว่าอัตรากำไรขั้นต้นกลับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6 เดือนแรก ปี 2566		6 เดือนแรก ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	9.58	47.68%	10.42	47.25%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	3.05	15.15%	5.34	24.21%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2.45	12.17%	1.89	8.56%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	5.02	25.00%	4.41	19.98%
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	20.10	100.00%	22.05	100.00%
% ต่อรายได้จากการให้บริการ		7.93%		11.47%

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ

สำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 20.10 ล้านบาท คิดเป็น 7.93% ของรายได้จากการให้บริการ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 1.95 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 8.85% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า มีสาเหตุมาจาก

- (1) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา ลดลง 2.29 ล้านบาท เนื่องจากไม่มีการจ้างที่ปรึกษาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อการวางกลยุทธ์การแปลงเป็นองค์กรดิจิทัล (Digital Transformation) และการจ้างที่ปรึกษาอิสระในการให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการจัดพื้นที่จอด การจัดการจราจร และความคุ้มค่าในการใช้งานระบบกล้องอ่านป้ายทะเบียนอัตโนมัติ (License Plate Recognition: LPR) ที่เกิดขึ้นในงวด 6 เดือนแรกปี 2565
- (2) ค่าใช้จ่ายพนักงาน ลดลง 0.83 ล้านบาท เนื่องจากการปันส่วนค่าใช้จ่ายพนักงานส่วนกลางเป็นต้นทุนโครงการให้คำปรึกษาและรับผิดชอบระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) ตามที่อธิบายไว้ในส่วนของต้นทุนจากการให้บริการข้างต้น

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 2.84 ล้านบาท คิดเป็น 1.12% ของรายได้จากการให้บริการ โดยต้นทุนทางการเงินลดลง 0.66 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปี 2565 เนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าลดลง

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

สำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิ 27.82 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 10.97% เปรียบเทียบกับกำไรสุทธิของช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 จำนวน 18.85 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 9.81% โดยสาเหตุการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิมาจากรายได้และความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS) ที่ขึ้นภายหลังจากคลี่คลายของสถานการณ์ COVID-19 และรัฐบาลได้ยกเลิกนโยบายปิดเมือง (Lockdown) อย่างไรก็ดี หากคำนวณโดยไม่รวมรายการปรับปรุงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย จำนวน 3.91 ล้านบาท ในงวด 6 เดือนแรกปี 2566 จะมีอัตรากำไรสุทธิหลังปรับค่า เท่ากับ 12.51%