วันที่ 2 ตุลาคม พ.ศ. 2566

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ประจำปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท เจนก้องไกล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้นำส่งงบการเงินประจำปี 2565 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยปี 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิ 55.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 66.04 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีผลขาดทุนสุทธิ 10.99 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานสามารถอธิบายได้ดังนี้

สรุปผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ปี 2565		ปี 2564	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการให้บริการ	452.30	100.00%	241.21	100.00%
ต้นทุนจากการให้บริการ	(340.39)	(75.26%)	(210.37)	(87.22%)
กำไรขั้นต้น	**111.91**	**24.74%**	**30.84**	**12.78%**
รายได้อื่น [1/]	2.79	0.62%	2.40	1.00%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(38.41)	(8.49%)	(34.82)	(14.44%)
กำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	0.01	0.002%	(0.21)	(0.09%)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	**76.29**	**16.87%**	**(1.79)**	**(0.74%)**
ต้นทุนทางการเงิน	(6.63)	(1.46%)	(8.29)	(3.44%)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	**69.97**	**15.40%**	**(10.07)**	**(4.18%)**
ภาษีเงินได้	(14.61)	(3.23%)	(0.91)	(0.38%)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	**55.05**	**12.17%**	**(10.99)**	**(4.55%)**

หมายเหตุ: 1/ รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากการเก็บค่าขยะ ค่าบริการห้องน้ำ และดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้แบ่งตามการให้บริการ	ปี 2565		ปี 2564	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
(1) รายได้จากธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS)	278.61	61.60%	171.58	71.13%
(2) รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (PMS)	79.85	17.85%	48.16	19.97%
(3) รายได้จากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)	69.86	15.45%	12.32	5.11%
(4) รายได้บริการอื่นๆ [1/]	23.98 [2/]	5.30%	9.15	3.79%
รวมรายได้จากการให้บริการ	**452.30**	**100.00%**	**241.21**	**100.00%**

หมายเหตุ: 1/ รายได้บริการอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้ที่มาเช่าพื้นที่เช่า

2/ บริษัทมีกำไรจากส่วนต่างสัญญาเช่า-ให้เช่าพื้นที่สุทธิ 12.38 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทตัดสินใจนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่บุคคลภายนอกเพื่อนำไปดำเนินการเชิงพาณิชย์

สำหรับปี 2565 และปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการ จำนวน 452.30 ล้านบาท และ 241.21 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ปี 2565 เพิ่มขึ้น 211.09 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 87.51% โดยมีรายได้เพิ่มขึ้นในทุกประเภทธุรกิจหลัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS) ที่มีรายได้เพิ่มขึ้น 107.03 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 62.38% เนื่องจากในช่วงปี 2564 จนถึงช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวได้คลี่คลายลงตั้งแต่ช่วงกลางปี 2565 ส่งผลให้จำนวนผู้ใช้บริการที่จอดรถทยอยเพิ่มขึ้น และรายได้จากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) มีรายได้เพิ่มขึ้น 57.54 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 467.05% เนื่องจากงานโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มและสีน้ำเงินที่บริษัทได้รับสัญญาจ้างมาในช่วงกลางปี 2565 ได้เริ่มทยอยรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (Percentage of Completion) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

นอกจากนี้ รายได้บริการอื่นๆ จำนวน 23.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.83 ล้านบาท รายการสำคัญคือบริษัทได้ให้เช่าช่วงพื้นที่แปลงใหญ่ซึ่งผู้เช่านำไปพัฒนาเป็นตลาดนัดในงวด 6 เดือนแรกปี 2565 ทำให้บริษัทมีกำไรจากส่วนต่างสัญญาเช่า-ให้เช่าช่วงพื้นที่สุทธิในงวดจำนวน 12.38 ล้านบาท

ต้นทุนจากการให้บริการและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนจากการให้บริการ	ปี 2565		ปี 2564	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	113.90	33.46%	101.19	48.10%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	76.84	22.57%	75.47	35.88%
ค่าเช่าพื้นที่บริการจอดรถ	64.08	18.83%	21.49	10.21%
ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ	47.86	14.06%	1.79	0.85%
ต้นทุนบริการอื่นๆ	37.72	11.08%	10.43	4.96%
รวมต้นทุนจากการให้บริการ	**340.39**	**100.00%**	**210.37**	**100.00%**
% ต่อรายได้จากการให้บริการ		75.26%		87.22%
% อัตรากำไรขั้นต้น		24.74%		12.78%

ต้นทุนจากการให้บริการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าเช่าพื้นที่บริการจอดรถ ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ และต้นทุนบริการอื่นๆ

สำหรับปี 2565 บริษัทมีต้นทุนจากการให้บริการ จำนวน 340.39 ล้านบาท โดยต้นทุนจากการให้บริการเพิ่มขึ้น 130.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 61.80% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า มีสาเหตุมาจาก

(1) ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ (CIPS) เพิ่มขึ้น 46.07 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)

(2) ค่าเช่าพื้นที่บริการจอดรถ เพิ่มขึ้น 42.59 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายค่าเช่าแบบผันแปรตามรายได้หรือกำไรที่เพิ่มขึ้น ตามการเพิ่มขึ้นของผู้มาใช้บริการที่จอดรถภายหลังสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลาย

(3) ค่าใช้จ่ายพนักงาน เพิ่มขึ้น 12.71 ล้านบาท เนื่องจากมีพื้นที่ให้บริการที่จอดรถเพิ่มขึ้นครึ่งหลังของปี 2565 เช่น พื้นที่จอดรถสภากาชาดไทย อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 700 ช่องจอด บริษัทจึงต้องจัดจ้างบุคลากรเพิ่มเพื่อเข้าไปให้บริการในพื้นที่ดังกล่าว และการปันส่วนต้นทุนที่เพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงานส่วนกลางที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) ตามแผนขั้นตอนการทำงานที่วางไว้

(4) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้น 1.36 ล้านบาท เนื่องจากค่าตัดจำหน่ายสิทธิการใช้เพิ่มขึ้น ซึ่งคำนวณอ้างอิงมาจากอัตราค่าเช่า โดยในงวดดังกล่าวค่าเช่าพื้นที่ทยอยกลับสู่ภาวะปกติภายหลังจากที่บริษัทได้รับส่วนลดค่าเช่าพื้นที่บางส่วนในปี 2564 เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19

สำหรับปี 2565 บริษัทมีกำไรขั้นต้น 111.91 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 24.74% ซึ่งสูงกว่าของปี 2564 ที่มีกำไรขั้นต้น 30.84 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 12.78% โดยสาเหตุของการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นมาจากการฟื้นตัวของธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS) ภายหลังการคลี่คลายของสถานการณ์ COVID-19 เป็นหลัก

นอกจากนี้ อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น ยังเนื่องมาจากในปี 2565 บริษัทมีรายได้บริการอื่นที่มาจากกำไรจากส่วนต่างสัญญาเช่า-ให้เช่าช่วงพื้นที่สุทธิ จำนวน 12.38 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ (Non-recurring Transaction) หากคำนวณโดยไม่รวมรายการดังกล่าว ในปี 2565 จะมีอัตรากำไรขั้นต้นหลังปรับค่า เท่ากับ 22.01%

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปี 2565		ปี 2564	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	16.88	43.93%	19.77	56.79%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	7.28	18.96%	3.64	10.44%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	3.78	9.84%	3.80	10.92%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	10.47	27.27%	7.61	21.84%
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	**38.41**	**100.00%**	**34.82**	**100.00%**
% ต่อรายได้จากการให้บริการ		8.49%		14.44%

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ

สำหรับปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 38.41 ล้านบาท คิดเป็น 8.49% ของรายได้จากการให้บริการ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 3.59 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 10.31% จากปีก่อนหน้า มีสาเหตุมาจาก

(1) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา เพิ่มขึ้น 3.64 ล้านบาท เนื่องจากมีการจ้างที่ปรึกษาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อการวางกลยุทธ์การแปลงเป็นองค์กรดิจิทัล (Digital Transformation) และการจ้างที่ปรึกษาอิสระในการให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการจัดพื้นที่จอด การจัดการจราจร และความคุ้มค่าในการใช้งานระบบกล้องอ่านป้ายทะเบียนอัตโนมัติ (License Plate Recognition: LPR) ที่เกิดขึ้นในงวด 6 เดือนแรกปี 2565

(2) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ เพิ่มขึ้น 2.87 ล้านบาท เนื่องจากค่าเผื่อด้อยค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น 0.87 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่ไม่เกิดขึ้นประจำ (One-time Expense) และค่าเบี้ยปรับเงินเพิ่มเพิ่มขึ้น 0.72 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2565 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 6.63 ล้านบาท คิดเป็น 1.46% ของรายได้จากการให้บริการ โดยต้นทุนทางการเงินลดลง 1.66 ล้านบาท จากปี 2564 เนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าลดลง

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

สำหรับปี 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิ 55.05 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 12.17% เปรียบเทียบกับขาดทุนสุทธิของปี 2564 จำนวน 10.99 ล้านบาท โดยสาเหตุการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิมาจากรายได้และความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS) ดีขึ้นภายหลังการคลี่คลายของสถานการณ์ COVID-19 และรัฐบาลได้ยกเลิกนโยบายปิดเมือง (Lockdown)