

วันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท เจนก้องไกล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้นำส่งงบการเงินประจำไตรมาส 3 ปี 2566 และงวด 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยงวด 9 เดือนแรก ปี 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิ 50.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.68 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 21.00% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีกำไรสุทธิ 41.34 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานสามารถอธิบายได้ดังนี้

#### สรุปผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	9 เดือนแรก ปี 2566		9 เดือนแรก ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการให้บริการ	423.47	100.00%	333.46	100.00%
ต้นทุนจากการให้บริการ	(329.95)	(77.92%)	(251.54)	(75.43%)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>93.52</b>	<b>22.08%</b>	<b>81.92</b>	<b>24.57%</b>
รายได้อื่น <sup>1/</sup>	1.71	0.40%	1.64	0.49%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(29.59)	(6.99%)	(28.44)	(8.53%)
กำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	(0.32)	(0.08%)	(0.01)	(0.00%)
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>65.32</b>	<b>15.42%</b>	<b>55.11</b>	<b>16.53%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(4.20)	(0.99%)	(5.15)	(1.54%)
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>61.12</b>	<b>14.43%</b>	<b>49.97</b>	<b>14.99%</b>
ภาษีเงินได้	(11.11)	(2.62%)	(8.63)	(2.59%)
<b>กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับงวด</b>	<b>50.02</b>	<b>11.81%</b>	<b>41.34</b>	<b>12.40%</b>

หมายเหตุ: 1/ รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากการเก็บค่าขยะ ค่าบริการห้องน้ำ และดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร

#### โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้แบ่งตามการให้บริการ	9 เดือนแรก ปี 2566		9 เดือนแรก ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
(1) รายได้จากธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS)	260.37	61.48%	197.17	59.13%
(2) รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (PMS)	61.77	14.59%	58.92	17.67%
(3) รายได้จากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับผิดชอบระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)	89.77	21.20%	56.59	16.97%
(4) รายได้บริการอื่นๆ <sup>1/</sup>	11.56	2.73%	20.78 <sup>2/</sup>	6.23%
<b>รวมรายได้จากการให้บริการ</b>	<b>423.47</b>	<b>100.00%</b>	<b>333.46</b>	<b>100.00%</b>

หมายเหตุ: 1/ รายได้บริการอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้ที่มาเช่าพื้นที่เช่า

2/ บริษัทมีกำไรจากส่วนต่างสัญญาเช่า-ให้เช่าพื้นที่สุทธิ 12.38 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทตัดสินใจนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่บุคคลภายนอก เพื่อนำไปดำเนินการเชิงพาณิชย์

สำหรับงวด 9 เดือนแรกปี 2566 และปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการ จำนวน 423.47 ล้านบาท และ 333.46 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้งวด 9 เดือนแรกปี 2566 เพิ่มขึ้น 90.01 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 26.99% โดยมีรายได้เพิ่มขึ้นในทุกประเภทธุรกิจหลัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS) ที่มีรายได้เพิ่มขึ้น 63.20 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 32.05% เนื่องจากในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวได้คลี่คลายลงตั้งแต่ช่วงกลางปี 2565 ส่งผลให้จำนวนผู้ใช้บริการที่จอดรถทยอยเพิ่มขึ้น ในขณะที่ช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 ไม่ได้ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว และรายได้จากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับผิดชอบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) มีรายได้เพิ่มขึ้น 33.18 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 58.63% เนื่องจากงานโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มและสีน้ำเงินที่บริษัทได้รับสัญญาจ้างมาในช่วงกลางปี 2565 ได้เริ่มทยอยรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (Percentage of Completion) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และดำเนินโครงการแล้วเสร็จในไตรมาสนี้ นอกจากนี้ ในไตรมาสนี้ยังได้เริ่มดำเนินโครงการใหม่อีกสองโครงการ คือ โครงการปรับปรุงระบบลานจอดรถของอาคารจอดแล้วจร 8 อาคาร และโครงการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารจอดรถโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล

อย่างไรก็ตาม รายได้บริการอื่นๆ จำนวน 11.56 ล้านบาท ลดลง 9.22 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 44.37% เนื่องจากบริษัทได้ให้เช่าช่วงพื้นที่แปลงใหญ่ซึ่งผู้เช่านำไปพัฒนาเป็นตลาดนัดในงวด 9 เดือนแรกปี 2565 ทำให้บริษัทมีกำไรจากส่วนต่างสัญญาเช่าให้เช่าช่วงพื้นที่สุทธิในงวด 12.38 ล้านบาท

#### ต้นทุนจากการให้บริการและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนจากการให้บริการ	9 เดือนแรก ปี 2566		9 เดือนแรก ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	97.06	29.42%	81.42	32.37%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	74.12	22.46%	56.85	22.60%
ค่าเช่าพื้นที่บริการจอดรถ	66.36	20.11%	43.91	17.46%
ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ	59.89	18.15%	37.89	15.06%
ต้นทุนบริการอื่นๆ	32.52	9.86%	31.47	12.51%
<b>รวมต้นทุนจากการให้บริการ</b>	<b>329.95</b>	<b>100.00%</b>	<b>251.54</b>	<b>100.00%</b>
% ต่อรายได้จากการให้บริการ		77.92%		75.43%
% อัตรากำไรขั้นต้น		22.08%		24.57%
% อัตรากำไรขั้นต้นหลังปรับค่า		23.01%		21.66%

ต้นทุนจากการให้บริการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าเช่าพื้นที่บริการจอดรถ ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ และต้นทุนบริการอื่นๆ

สำหรับงวด 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีต้นทุนจากการให้บริการ จำนวน 329.95 ล้านบาท โดยต้นทุนจากการให้บริการเพิ่มขึ้น 78.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 31.17% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า มีสาเหตุมาจาก

- (1) ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ (CIPS) เพิ่มขึ้น 22.00 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับผิดชอบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)
- (2) ค่าเช่าพื้นที่บริการจอดรถ เพิ่มขึ้น 22.45 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายค่าเช่าแบบผันแปรตามรายได้หรือกำไรเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของผู้มาใช้บริการที่จอดรถภายหลังสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลาย
- (3) ค่าใช้จ่ายพนักงาน เพิ่มขึ้น 15.64 ล้านบาท เนื่องจากมีพื้นที่ให้บริการที่จอดรถเพิ่มขึ้นเมื่อกลางปี 2565 เช่น พื้นที่จอดรถสภากาชาดไทย อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 700 ช่องจอด พื้นที่จอดรถศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ จำนวน 2,600 ช่องจอด และการบันส่วนต้นทุนที่เพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงานส่วนกลางที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการให้คำปรึกษาและรับผิดชอบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) ตามแผนขั้นตอนการทำงานที่วางไว้
- (4) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้น 17.27 ล้านบาท เนื่องจากค่าตัดจำหน่ายสิทธิการใช้ซึ่งคำนวณอ้างอิงมาจากอัตราค่าเช่า โดยในงวดดังกล่าวค่าเช่าพื้นที่ที่กลับสู่ภาวะปกติภายหลังจากที่บริษัทได้รับส่วนลดค่าเช่าพื้นที่

บางส่วนในปี 2565 เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 และการบันทึกผลขาดทุนการปรับปรุงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจำนวน 3.91 ล้านบาท เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ (Non-movable Assets) ที่ติดตั้งอยู่บนพื้นที่เช่าให้สอดคล้องกับระยะเวลาของสัญญาเช่าแต่ละพื้นที่ลานจอด ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียว (One-time Expense)

สำหรับงวด 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีกำไรขั้นต้น 93.52 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 22.08% ซึ่งสูงกว่าของปีที่แล้วที่มีกำไรขั้นต้น 81.92 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 24.57% โดยสาเหตุของการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นมาจากการฟื้นตัวของธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS) ภายหลังการคลี่คลายของสถานการณ์ COVID-19 เป็นหลัก

ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นลดลง เนื่องจากในงวด 9 เดือนแรกปี 2565 บริษัทมีรายได้บริการอื่นที่มาจากกำไรจากส่วนต่างสัญญาเช่า-ให้เช่าช่วงพื้นที่สุทธิ จำนวน 12.38 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ (Non-recurring Transaction) หากคำนวณโดยไม่รวมรายการดังกล่าว ในงวด 9 เดือนแรกปี 2565 จะมีอัตรากำไรขั้นต้นหลังปรับค่า เท่ากับ 21.66% นอกจากนี้ ในงวด 9 เดือนแรกปี 2566 ยังได้รับผลกระทบทางบัญชีจากการปรับปรุงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย จำนวน 3.91 ล้านบาท เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ (Non-movable Assets) ที่ติดตั้งอยู่บนพื้นที่เช่าให้สอดคล้องกับระยะเวลาของสัญญาเช่า ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียว (One-time Expense) หากคำนวณโดยไม่รวมรายการดังกล่าว ในงวด 9 เดือนแรกปี 2566 จะมีอัตรากำไรขั้นต้นหลังปรับค่า เท่ากับ 23.01% ซึ่งจะเห็นว่าอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

#### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9 เดือนแรก ปี 2566		9 เดือนแรก ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	13.44	45.42%	12.36	43.48%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	4.34	14.67%	6.52	22.93%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4.01	13.55%	3.18	11.19%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	7.80	26.36%	6.37	22.41%
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>29.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>28.43</b>	<b>100.00%</b>
% ต่อรายได้จากการให้บริการ		6.99%		8.53%

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ

สำหรับงวด 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 29.59 ล้านบาท คิดเป็น 6.99% ของรายได้จากการให้บริการ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 1.16 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 4.08% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว มีสาเหตุมาจาก

- (1) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา ลดลง 2.18 ล้านบาท เนื่องจากไม่มีการจ้างที่ปรึกษาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อการวางกลยุทธ์การแปลงเป็นองค์กรดิจิทัล (Digital Transformation) และการจ้างที่ปรึกษาอิสระในการให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการจัดพื้นที่จอด การจัดการจราจร และความคุ้มค่าในการใช้งานระบบกล้องอ่านป้ายทะเบียนอัตโนมัติ (License Plate Recognition: LPR) ที่เกิดขึ้นในงวด 9 เดือนแรกปี 2565
- (2) ค่าใช้จ่ายพนักงาน เพิ่มขึ้น 1.08 ล้านบาท เนื่องจากมีการจ้าง CTO และพนักงานเพิ่มขึ้นในทีมพัฒนาซอฟต์แวร์สุทธิจากการปันส่วนค่าใช้จ่ายพนักงานส่วนกลางเป็นต้นทุนโครงการให้คำปรึกษาและรับผิดชอบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) ตามที่อธิบายไว้ในส่วนของต้นทุนจากการให้บริการข้างต้น และการบันทึกเป็นต้นทุนของ Prompt Park
- (3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ เพิ่มขึ้น 1.43 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ IPO roadshow

### ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวด 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 4.20 ล้านบาท คิดเป็น 0.99% ของรายได้จากการให้บริการ โดยต้นทุนทางการเงินลดลง 0.95 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปี 2565 เนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าลดลง

### กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

สำหรับงวด 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิ 50.02 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 11.81% เปรียบเทียบกับกำไรสุทธิของช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 จำนวน 41.34 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 12.40% โดยสาเหตุการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิมาจากรายได้ของธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS) ดีขึ้นภายหลังการคลี่คลายของสถานการณ์ COVID-19 ที่รัฐบาลได้ยกเลิกนโยบายปิดเมือง (Lockdown) อีกทั้ง บริษัทได้ส่งมอบงานและได้รับงานจากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับผิดชอบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)

ขณะที่อัตรากำไรสุทธิลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากมีรายการที่เกิดขึ้นไม่ประจำตามที่กล่าว หากคำนวณโดยไม่รวมรายการดังกล่าวในงวด 9 เดือนแรกปี 2566 และปี 2565 บริษัทจะมีอัตรากำไรสุทธิหลังปรับค่า เท่ากับ 12.74% และ 9.02% ตามลำดับ ซึ่งสูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากรายได้จากการบริการที่เพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economic of scale) ในการบริหารจัดการ