

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

 เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท เจนกॉงไกล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้นำส่งงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในงวดปี 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิ 62.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.77 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 14.17% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่มีกำไรสุทธิ 54.82 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานสามารถอธิบายได้ดังนี้

สรุปผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุน	ปี 2566		ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการให้บริการ	573.06	100.00%	452.30	100.00%
ต้นทุนจากการให้บริการ	(443.53)	(77.40%)	(340.39)	(75.26%)
กำไรขั้นต้น	129.53	22.60%	111.91	24.74%
รายได้อื่น ^{1/}	3.17	0.55%	2.79	0.62%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(47.94)	(8.37%)	(38.65)	(8.55%)
กำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	(0.32)	(0.06%)	0.01	0.0%
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	84.44	14.73%	76.06	16.82%
ต้นทุนทางการเงิน	(5.23)	(0.91%)	(6.63)	(1.47%)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	79.21	13.82%	69.43	15.35%
ภาษีเงินได้	(16.62)	(2.90%)	(14.61)	(3.23%)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	62.59	10.92%	54.82	12.12%

หมายเหตุ: 1/ รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากการเก็บค่าขยะ ค่าบริการห้องน้ำ และดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้แบ่งตามการให้บริการ	ปี 2566		ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
(1) รายได้จากธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS)	354.70	61.90%	278.61	61.60%
(2) รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (PMS)	82.03	14.31%	79.85	17.65%
(3) รายได้จากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับผิดชอบระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)	121.32	21.17%	69.86	15.45%
(4) รายได้บริการอื่นๆ ^{1/}	15.01	2.62%	23.98 ^{2/}	5.30%
รวมรายได้จากการให้บริการ	573.06	100.00%	452.30	100.00%

หมายเหตุ: 1/ รายได้บริการอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้ที่มาเช่าพื้นที่เช่า

2/ บริษัทมีกำไรจากส่วนต่างสัญญาเช่า-ให้เช่าพื้นที่สุทธิ 12.38 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทตัดสินใจนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่บุคคลภายนอกเพื่อนำไปดำเนินการเชิงพาณิชย์

สำหรับปี 2566 และปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการ จำนวน 573.06 ล้านบาท และ 452.30 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ปี 2566 เพิ่มขึ้น 120.76 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 26.70% โดยมีรายได้เพิ่มขึ้นในทุกประเภทธุรกิจหลัก รายละเอียดดังนี้

- (1) ธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS) มีรายได้เพิ่มขึ้น 76.09 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 27.31% เนื่องจากในปี 2565 บริษัทยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวได้คลี่คลายลงตั้งแต่ช่วงกลางปี 2565 ส่งผลให้จำนวนผู้ใช้บริการที่จอดรถทยอยเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2566 ไม่ได้ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทยังมีพื้นที่ให้บริการเพิ่มขึ้น 1 แห่ง คือ บริเวณใกล้เคียงโรงพยาบาลลาดกระบัง โดยได้เริ่มดำเนินการช่วงปลายปี 2566
- (2) ธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (PMS) มีรายได้เพิ่มขึ้น 2.18 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 2.73% เนื่องจากในช่วงปลายปี 2565 บริษัทมีพื้นที่รับจ้างบริหารจัดการพื้นที่จอดรถเพิ่มขึ้น คือ บริเวณศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ขณะที่ในปี 2566 บริษัทรับรู้รายได้จากพื้นที่ดังกล่าวเต็มปี
- (3) ธุรกิจให้คำปรึกษาและรับผิดชอบระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) มีรายได้เพิ่มขึ้น 51.46 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 73.66% เนื่องจากงานโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มและสีน้ำเงินที่บริษัทได้รับสัญญาจ้างมาในช่วงกลางปี 2565 ได้เริ่มทยอยรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (Percentage of Completion) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และดำเนินโครงการแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 บริษัทยังได้เริ่มดำเนินงานโครงการใหม่อีกสองโครงการ คือ โครงการปรับปรุงระบบลานจอดรถของอาคารจอดแล้วจร 8 อาคาร มูลค่า 64.02 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ระยะเวลาโครงการ 12 เดือน และโครงการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารจอดรถโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล มูลค่า 78.32 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ระยะเวลาโครงการ 12 เดือน
- (4) รายได้บริการอื่นๆ ลดลง 8.97 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 37.41% เนื่องจากในปี 2565 มีรายการที่เกิดขึ้นไม่ประจำ (Non-recurring) บริษัทรับรู้กำไรจากส่วนต่างสัญญาเช่า-ให้เช่าช่วงพื้นที่สุทธิในงวด 12.38 ล้านบาทในปีนั้น อย่างไรก็ตาม หากไม่รวมรายการดังกล่าว บริษัทจะมีรายได้บริการอื่นๆ เท่ากับ 15.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 3.40 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 29.31% มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าไฟฟ้าบนพื้นที่บริการที่จอดรถ (PS) และการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่

ต้นทุนจากการให้บริการและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนจากการให้บริการ	ปี 2566		ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	129.78	29.26%	113.90	33.46%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	99.24	22.38%	74.25	21.81%
ค่าเช่าพื้นที่บริการจอดรถ	92.33	20.82%	64.08	18.83%
ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ	76.33	17.21%	47.86	14.06%
ต้นทุนบริการอื่นๆ	45.85	10.34%	40.30	11.84%
รวมต้นทุนจากการให้บริการ	443.53	100.00%	340.39	100.00%
% ต่อรายได้จากการให้บริการ		77.40%		75.26%
% อัตรากำไรขั้นต้น		22.60%		24.74%
% อัตรากำไรขั้นต้นก่อนปรับค่า		23.29%		23.88%

ต้นทุนจากการให้บริการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าเช่าพื้นที่บริการจอดรถ ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ และต้นทุนบริการอื่นๆ

สำหรับปี 2566 บริษัทมีต้นทุนจากการให้บริการ จำนวน 443.53 ล้านบาท โดยต้นทุนจากการให้บริการเพิ่มขึ้น 103.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 30.30% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า มีสาเหตุมาจาก

- (1) ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ (CIPS) เพิ่มขึ้น 28.47 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)
- (2) ค่าเช่าพื้นที่บริการจอดรถ เพิ่มขึ้น 28.25 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายค่าเช่าแบบผันแปรตามรายได้หรือกำไรเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของผู้มาใช้บริการที่จอดรถภายหลังสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลาย
- (3) ค่าใช้จ่ายพนักงาน เพิ่มขึ้น 15.88 ล้านบาท เนื่องจากมีพื้นที่ให้บริการที่จอดรถเพิ่มขึ้นเมื่อกลางปี 2565 เช่น พื้นที่จอดรถสภากาชาดไทย อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 700 ช่องจอด พื้นที่จอดรถศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ จำนวน 2,600 ช่องจอด ขณะที่ในปี 2566 ต้นทุนเกิดขึ้นเต็มปี และการปันส่วนต้นทุนที่เพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงานส่วนกลางที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) ตามแผนขั้นตอนการทำงานที่วางไว้
- (4) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้น 24.99 ล้านบาท เนื่องจากค่าตัดจำหน่ายสิทธิการใช้ซึ่งคำนวณอ้างอิงมาจากอัตราค่าเช่า โดยในปี 2565 ค่าเช่าพื้นที่กลับสู่ภาวะปกติภายหลังจากที่บริษัทได้รับส่วนลดค่าเช่าพื้นที่บางส่วนในช่วงสถานการณ์ COVID-19 และการบันทึกผลขาดทุนการปรับปรุงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย จำนวน 3.91 ล้านบาท เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ (Non-movable Assets) ที่ติดตั้งอยู่บนพื้นที่เช่าให้สอดคล้องกับระยะเวลาของสัญญาเช่าแต่ละพื้นที่ลานจอด ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียว (One-time Expense)

สำหรับปี 2566 บริษัทมีกำไรขั้นต้น 129.53 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 22.60% ซึ่งสูงกว่าของปีที่แล้วที่มีกำไรขั้นต้น 111.91 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 24.74% โดยสาเหตุของการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นมาจากการฟื้นตัวของธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS) ภายหลังการคลี่คลายของสถานการณ์ COVID-19 เป็นหลัก

ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นลดลง เนื่องจากในปี 2565 บริษัทมีรายได้บริการอื่นที่มาจากกำไรจากส่วนต่างสัญญาเช่า-ให้เช่าช่วงพื้นที่สุทธิ จำนวน 12.38 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ (Non-recurring Transaction) หากคำนวณโดยไม่รวมรายการดังกล่าว ในปี 2565 จะมีอัตรากำไรขั้นต้นหลังปรับค่า เท่ากับ 23.88% นอกจากนี้ ในปี 2566 นี้ยังได้รับผลกระทบทางบัญชีจากการปรับปรุงค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย จำนวน 3.91 ล้านบาท เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ (Non-movable Assets) ที่ติดตั้งอยู่บนพื้นที่เช่าให้สอดคล้องกับระยะเวลาของสัญญาเช่า ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียว (One-time Expense) หากคำนวณโดยไม่รวมรายการดังกล่าว ในปี 2566 จะมีอัตรากำไรขั้นต้นหลังปรับค่า เท่ากับ 23.29% ซึ่งจะเห็นว่าอัตรากำไรขั้นต้นจะใกล้เคียงเมื่อเทียบกับของปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปี 2566		ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	19.77	41.25%	16.88	43.66%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	5.24	10.92%	7.28	18.84%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	6.15	12.83%	4.22	10.91%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	16.78	35.01%	10.28	26.59%
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	47.94	100.00%	38.65	100.00%
% ต่อรายได้จากการให้บริการ		8.37%		8.55%

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ

สำหรับปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 47.94 ล้านบาท คิดเป็น 8.37% ของรายได้จากการให้บริการ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 9.29 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 24.04% จากปีที่แล้ว มีสาเหตุมาจาก

- (1) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา ลดลง 2.04 ล้านบาท เนื่องจากการไม่มีการจ้างที่ปรึกษาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อการวางกลยุทธ์การแปลงเป็นองค์กรดิจิทัล (Digital Transformation) และการจ้างที่ปรึกษาอิสระในการให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการจัดพื้นที่จอดรถ การจัดการจราจร และความคุ้มค่าในการใช้งานระบบกล้องอ่านป้ายทะเบียนอัตโนมัติ (License Plate Recognition: LPR) ที่เกิดขึ้นในปี 2565
- (2) ค่าใช้จ่ายพนักงาน เพิ่มขึ้น 2.89 ล้านบาท เนื่องจากการจ้าง CTO และพนักงานเพิ่มขึ้นในทีมพัฒนาซอฟต์แวร์ สู่ทิศทางการปันส่วนค่าใช้จ่ายพนักงานส่วนกลางเป็นต้นทุนโครงการให้คำปรึกษาและรับผิดชอบระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) ตามที่อธิบายไว้ในส่วนของต้นทุนจากการให้บริการข้างต้น และการบันทึกเป็นต้นทุนของ Prompt Park
- (3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ เพิ่มขึ้น 6.50 ล้านบาท เนื่องจากการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับกระบวนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นไม่ประจำ (One-time Expense)

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 5.23 ล้านบาท คิดเป็น 0.91% ของรายได้จากการให้บริการ โดยต้นทุนทางการเงินลดลง 1.40 ล้านบาท จากของปี 2565 เนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าลดลง

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

สำหรับปี 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิ 62.59 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 10.92% เปรียบเทียบกับกำไรสุทธิของของปี 2565 จำนวน 54.82 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 12.12% โดยสาเหตุการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิมาจากรายได้ของธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS) ดีขึ้นภายหลังการคลี่คลายของสถานการณ์ COVID-19 ที่รัฐบาลได้ยกเลิกนโยบายปิดเมือง (Lockdown) อีกทั้ง บริษัทได้ส่งมอบงานและได้รับงานจากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับผิดชอบระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)

ขณะที่อัตรากำไรสุทธิลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากการมีรายการที่เกิดขึ้นไม่ประจำตามที่กล่าว หากคำนวณโดยไม่รวมรายการดังกล่าวในปี 2566 และปี 2565 บริษัทจะมีอัตรากำไรสุทธิหลังปรับค่า เท่ากับ 11.60% และ 9.38% ตามลำดับ ซึ่งสูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากรายได้จากการบริการที่เพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economic of scale) ในการบริหารจัดการ