วันที่ 12 พฤศจิกายน พ.ศ. 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(1) ภาพรวมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อบริษัทจดทะเบียน

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

บริษัท เจนก้องไกล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) และบริษัทย่อย เป็นผู้ให้บริการและบริหารการจัดการที่จอดรถแบบครบวงจรในประเทศไทย โดยมีพื้นที่ให้บริการหลักในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงเมืองหลักในต่างจังหวัด ธุรกิจของบริษัทครอบคลุมการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถที่มีศักยภาพกว่า 60 ลานจอด การพัฒนาเทคโนโลยีระบบจอดรถ และการให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้อง

กลยุทธ์หลักของบริษัทมุ่งเน้นการเติบโตแบบ Organic Growth รวมทั้งการขยายตัวผ่านการควบรวมกิจการ (M&A) ทั้งในธุรกิจที่จอดรถและธุรกิจอื่นที่มีศักยภาพตามความเหมาะสม โดยที่ผ่านมาบริษัทได้ดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ ดังนี้

- การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานผ่านการสร้างอาคารจอดรถบนที่ดินเช่าระยะยาว ได้แก่ อาคารจอดรถเจปาร์คกาญจนสุข และโครงการอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก เพื่อเสริมสร้างรายได้ที่ยั่งยืน
- การปรับปรุงระบบการจองที่จอดรถ และชำระเงินระบบอัตโนมัติ เพื่อลดต้นทุนการดำเนินงานและเพิ่มประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้าและพันธมิตรเจ้าของพื้นที่จอดรถส่วนบุคคล

ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อการดำเนินงานของบริษัท

ภาวะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่ออุตสาหกรรมที่จอดรถ บริษัทได้พิจารณาปัจจัยหลักที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

- **การเติบโตของเศรษฐกิจและพฤติกรรมการใช้จ่ายของผู้บริโภค**
  อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ (GDP) ที่ชะลอตัวหลังการฟื้นตัวจากสถานการณ์โควิด-19 อีกทั้งยังได้รับผลจากสถานการณ์วิกฤตสงครามในตะวันออกกลาง ส่งผลต่อการใช้จ่ายของประชาชน โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเดินทางและการจอดรถที่อาจปรับลดลง

- **นโยบายของภาครัฐ**
  รัฐบาลไทยมีนโยบายส่งเสริม การใช้พลังงานสะอาดและยานยนต์ไฟฟ้า (EV) ซึ่งส่งผลให้บริษัทต้องปรับโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับแนวโน้มทิศทางนี้ ซึ่งรวมถึงธุรกิจให้บริการที่จอดรถก็เช่นเดียวกัน

- **ความเสี่ยงจากด้านภูมิรัฐศาสตร์พลังงาน (Geopolitical Energy Risk)**
  ความไม่แน่นอนที่เกิดจากความขัดแย้งระหว่างประเทศ สงครามหรือความวุ่นวายทางการเมือง อาจก่อให้เกิดการเปลี่ยนวิธีการสัญจรของประชาชน ซึ่งสามารถส่งผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัท

ภาพรวมการแข่งขันในอุตสาหกรรมและแนวโน้มการเติบโต

อุตสาหกรรมที่จอดรถในประเทศไทยอยู่ในช่วงการปรับตัวตามแนวโน้มเทคโนโลยีและพฤติกรรมของผู้บริโภค โดยมีปัจจัยการแข่งขันสำคัญ ดังนี้

การแข่งขันในอุตสาหกรรม

(1) การเข้าสู่ตลาดของผู้เล่นรายใหม่และโซลูชั่นทางเลือก

- บริการ Ride-hailing และ Sharing Economy เช่น Grab และ Bolt รวมถึง การเติบโตของ EV Car Sharing และมอเตอร์ไซค์ไฟฟ้า ส่งผลให้พฤติกรรมการใช้ที่จอดรถเปลี่ยนแปลงไป
- ผู้พัฒนาเทคโนโลยีจอดรถอัตโนมัติ (AI-Based Parking) เริ่มเข้ามามีบทบาทมากขึ้น

(2) การแข่งขันกับผู้ให้บริการเดิม

- บริษัทที่ดำเนินธุรกิจที่จอดรถอยู่แล้วเร่งปรับตัว ผ่านการนำเทคโนโลยีมาใช้ เช่น Mobile App, Smart Payment และ AI-Parking
- ธุรกิจที่จอดรถในประเทศไทยยังคงมีลักษณะ Fragmented Market (ตลาดกระจัดกระจาย) ซึ่งเป็นโอกาสสำหรับการควบรวมกิจการ (M&A) หรือ ร่วมทุน (Joint Venture)

แนวโน้มการเติบโตในอนาคต

(1) การเติบโตของระบบจอดรถอัจฉริยะ (Smart Parking)

- การนำ AI, IoT และ Big Data Analytics มาใช้ในการบริหารพื้นที่จอดรถเพื่อลดต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพ
- การพัฒนาที่จอดรถให้รองรับ EV Charging และพลังงานสะอาด ตามแนวโน้ม ESG (Environmental, Social, and Governance)

(2) โอกาสจากการควบรวมกิจการและการขยายพอร์ตธุรกิจ

- ตลาดที่จอดรถยังมีโอกาสเติบโตผ่านการเข้าซื้อกิจการหรือบริหารงานร่วมกับผู้ประกอบการขนาดเล็ก การเป็นพันธมิตรกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการใช้เครื่องมือทางการเงินต่างๆ

แนวทางการเติบโตของบริษัท

เพื่อรองรับแนวโน้มการแข่งขันและปัจจัยเศรษฐกิจ บริษัทมีแผนการดำเนินงานที่มุ่งเน้นการสร้างมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้น และพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน ดังนี้

1. การขยายพื้นที่ที่จอดรถผ่านช่องทางต่างๆ
2. การนำเทคโนโลยี AI และระบบอัตโนมัติมาเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน
3. การพัฒนาแนวทาง ESG เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและเพิ่มโอกาสทางธุรกิจ

บริษัทมุ่งมั่นเติบโตอย่างยั่งยืนและแข่งขันได้ในอุตสาหกรรมที่มีการเปลี่ยนแปลงสูง โดยเน้นการบริหารความเสี่ยง และการสร้างความสามารถในการทำกำไรอย่างต่อเนื่อง

(2) <u>สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ</u>

สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ มีดังต่อไปนี้

1. บริษัทดำเนินการก่อสร้างโครงการอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก โรงพยาบาลศิริราช ศาลายา แล้วเสร็จสามารถรองรับการจอดรถประมาณ 1,000 ช่องจอด และมีพื้นที่เชิงพาณิชย์ขนาด 4,000 ตารางเมตร โดยมีมูลค่าการลงทุนประมาณ 600 ล้านบาท เริ่มเปิดให้บริการในเดือนสิงหาคม 2569 ทั้งนี้ พื้นที่เชิงพาณิชย์มีผู้ทำสัญญาเช่าดำเนินการแล้วกว่าร้อยละ 93
2. บริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโครงการลานจอดรถในบริเวณสนามบินนครศรีธรรมราช เพื่อรองรับการจอดรถประมาณ 1,084 ช่องจอด ขนาดพื้นที่ 35,130 ตารางเมตร โครงการระยะยาว 10 ปี โดยมีมูลค่าการลงทุนประมาณ 39 ล้านบาท
3. บริษัทได้ให้บริการและบริหารที่จอดรถในโรงพยาบาลศิริราช โดยมีช่องจอดรถกว่า 3,000 ช่องจอดในเดือนมกราคม 2569 และเปิดดำเนินการโครงการลานจอดรถลานคนเมือง โดยมีช่องจอดรถกว่า 500 ช่องจอด ในเดือนกุมภาพันธ์ 2569

4. บริษัทได้ดำเนินการโครงการจัดหาระบบจอดรถพร้อมติดตั้ง และจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่อาคารจอดแล้วจร และลานจอดแล้วจรของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย โดยมีมูลค่าโครงการ 116.80 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งได้ดำเนินโครงการแล้วเสร็จในเดือนเมษายน 2569

(3) สรุปผลการดำเนินงาน

ตามที่บริษัทและบริษัทย่อยได้นำส่งงบการเงินสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยงวด 3 เดือนไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทมีกำไรสุทธิ 22.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 10.04 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 83.74% YoY เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ที่มีกำไรสุทธิ 11.99 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงาน YoY สามารถอธิบายได้ดังนี้

การวิเคราะห์และอธิบายผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ไตรมาส 3 ปี 2569		ไตรมาส 3 ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการให้บริการ	150.03	100.00%	124.82	100.00%
ต้นทุนจากการให้บริการ	(118.89)	79.24%	(93.95)	75.27%
กำไรขั้นต้น	**31.14**	**20.76%**	**30.87**	**24.73%**
กำไรจากการให้เช่าช่วง	-	-	0.58	0.46%
รายได้อื่น [1/]	21.81	14.54%	4.99	4.00%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(23.25)	15.50%	(19.47)	15.60%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	**29.70**	**19.80%**	**16.97**	**13.59%**
ต้นทุนทางการเงิน	(2.11)	1.41%	(2.03)	1.63%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	**27.59**	**18.39%**	**14.94**	**11.97%**
ภาษีเงินได้	(5.56)	3.71%	(2.95)	2.36%
กำไรสุทธิสำหรับงวด	**22.03**	**14.68%**	**11.99**	**9.60%**

หมายเหตุ: 1/ รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากการเก็บค่าขยะ ค่าบริการห้องน้ำ ดอกเบี้ยรับจากสัญญาเช่าเงินทุน รายได้ค่าปรับและดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร ,รายได้ค่าปรับงานล่าช้า

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้แบ่งตามการให้บริการ	ไตรมาส 3 ปี 2569		ไตรมาส 3 ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
(1) รายได้จากธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS)	105.87	70.56%	94.96	76.08%
(2) รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (PMS)	25.07	16.71%	22.72	18.20%
(3) รายได้จากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)	12.45	8.30%	3.88	3.11%
(4) รายได้บริการอื่นๆ [1/]	6.64	4.43%	3.26	2.61%
รวมรายได้จากการให้บริการ	**150.03**	**100.00%**	**124.82**	**100.00%**

หมายเหตุ: 1/ รายได้บริการอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้ที่มาเช่าพื้นที่เช่า

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการ จำนวน 150.03 ล้านบาท และ 124.82 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้เพิ่มขึ้น จำนวน 25.21 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 20.20% YoY โดยมี รายละเอียดดังนี้

(1) ธุรกิจการให้บริการที่จอดรถ (PS) มีรายได้เพิ่มขึ้น 10.91 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 11.49% จากการเปิดให้บริการของลานจอดรถบริเวณโรงพยาบาลศิริราช ลานจอดรถลานคนเมือง และอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก โรงพยาบาลศิริราช เป็นต้น

(2) ธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่ลานจอดรถ (PMS) มีรายได้เพิ่มขึ้น 2.35 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 10.34% จากการรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่ลานจอดรถโครงการชั่วคราว

(3) ธุรกิจให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) มีรายได้เพิ่มขึ้น 8.57 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 220.88% เนื่องจากมีการทยอยรับรู้รายได้ตามขั้นความสำเร็จของงานที่ทำเสร็จ (Percentage of Completion) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของโครงการรถไฟฟ้ามหานครสายเฉลิมรัชมงคลและสายฉลองรัชธรรม และโครงการภายในโรงพยาบาลศิริราช ปิยมหาราชการุณย์

(4) รายได้บริการอื่นๆ เพิ่มขึ้น 3.38 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 103.68% เนื่องจากมีรายได้ค่าบริการพื้นที่เชิงพาณิชย์จากการเปิดให้บริการโครงการอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก โรงพยาบาลศิริราช ศาลายาเริ่มมีรายได้ในช่วงเดือนสิงหาคม 2569

<u>รายได้อื่นๆ</u>

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568 บริษัทมีรายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้น จำนวน 16.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 337.07% YoY เนื่องจากในระหว่างปีบริษัทมีรายได้ค่าปรับงานล่าช้าจากโครงการก่อสร้างอาคารกาญจนสุข จำนวน 17.50 ล้านบาท

<u>ต้นทุนจากการให้บริการและกำไรขั้นต้น</u>

ต้นทุนจากการให้บริการและกำไรขั้นต้น	ไตรมาส 3 ปี 2569		ไตรมาส 3 ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	44.41	37.35%	36.99	39.37%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	21.15	17.79%	19.42	20.67%
ค่าเช่าพื้นที่บริการจอดรถ	20.80	17.50%	23.14	24.63%
ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ	12.27	10.32%	1.69	1.80%
ต้นทุนบริการอื่นๆ	20.26	17.04%	12.71	13.53%
รวมต้นทุนจากการให้บริการ	**118.89**	**100.00%**	**93.95**	**100.00%**
% ต่อรายได้จากการให้บริการ		79.24%		**75.27%**
% อัตรากำไรขั้นต้น		20.76%		**24.73%**

ต้นทุนจากการให้บริการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าเช่าพื้นที่บริการจอดรถ ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ และต้นทุนบริการอื่นๆ สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีต้นทุนจากการให้บริการ จำนวน 118.89 ล้านบาท โดยต้นทุนจากการให้บริการเพิ่มขึ้น จำนวน 24.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 26.55% YoY จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักมาจาก

(1) ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ เพิ่มขึ้น 10.58 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)

(2) ค่าใช้จ่ายพนักงาน เพิ่มขึ้น 7.42 ล้านบาท เนื่องจากจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของจำนวนลานจอดรถที่บริษัทให้บริการเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

(3) ค่าเช่าพื้นที่จอดรถ ลดลง 2.34 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของค่าเช่าแบบผันแปรที่ผันแปรตามรายได้ของบางพื้นที่

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีกำไรขั้นต้น 31.14 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 20.76% ซึ่งต่ำกว่ากำไรขั้นต้นในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีกำไรขั้นต้น 30.87 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 24.73% เนื่องจากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) มีกำไรขั้นต้นที่ลดลงในขณะที่กำไรขั้นต้นของธุรกิจอื่นไม่มีความแตกต่างจากปีก่อน อย่างไรก็ตามผลกระทบจากสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างประเทศส่งผลให้ต้นทุนอุปกรณ์สูงขึ้นจากปีก่อนหน้า จึงส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ไตรมาส 3 ปี 2569		ไตรมาส 3 ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	14.30	61.51%	10.59	57.43%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	0.97	4.17%	1.02	5.53%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.88	8.09%	2.12	11.51%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ [1/]	6.10	26.23%	4.71	25.53%
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	**23.25**	**100.00%**	**18.44**	**100.00%**
% ต่อรายได้จากการให้บริการ		15.50%		14.77%

หมายเหตุ: 1/ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ประกอบด้วย ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ค่าเบี้ยประกันและค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 23.25 ล้านบาท คิดเป็น 15.50% ของรายได้จากการให้บริการ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น จำนวน 4.81 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 26.08% YoY จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักมาจาก

(1) ค่าใช้จ่ายพนักงาน เพิ่มขึ้น 3.71 ล้านบาท จากจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขยายงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

(2) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ เพิ่มขึ้น 1.39 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกี่ยวกับการค่าใช้จ่ายในการตลาดเพื่อพื้นที่เชิงพาณิชย์จากการเปิดให้บริการโครงการอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก โรงพยาบาลศิริราช ศาลายา และค่าเช่าพื้นที่สำนักงานอาคารสามย่านมิตรทาวน์

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 2.11 ล้านบาท คิดเป็น 1.41% ของรายได้จากการให้บริการ โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น จำนวน 0.08 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากต้นทุนทางการเงินเกิดจากสัญญาเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นและทยอยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามระยะเวลาภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (TFRS 16)

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีกำไรสุทธิ 22.03 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 14.68% ของรายได้จากการให้บริการ ซึ่งเพิ่มขึ้น 10.04 ล้านบาท หรือ 83.74% YoY เมื่อเปรียบเทียบกับกำไรสุทธิช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากการเปิดให้บริการโครงการอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก โรงพยาบาลศิริราช ศาลายา ประกอบกับในระหว่างไตรมาสบริษัทมีรายได้อื่นๆ จากค่าปรับงานล่าช้าของโครงการก่อสร้างอาคารกาญจนสุข เป็นจำนวนเงิน 17.50 ล้านบาท

สรุปฐานะการเงิน

การวิเคราะห์และอธิบายฐานะการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 1,608.13 ล้านบาท และ 1,109.27 ล้านบาท ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนรวม จำนวน 277.81 ล้านบาท และ 197.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 17.27% และ 17.85% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม จำนวน 1,330.32 ล้านบาท และ 911.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 82.72% และ 82.15% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

สินทรัพย์ (หน่วย: ล้านบาท)	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	195.24	98.70
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	68.88	59.02
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน – ส่วนที่ถึงกำหนดได้รับชำระภายใน 1 ปี (สุทธิ)	2.18	1.81
รายได้ค้างรับจากงานติดตั้งระบบ	5.64	33.70
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5.87	4.76
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**277.81**	**197.99**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกัน	66.05	49.85
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน (สุทธิ)	160.96	159.64
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10.00	-
อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)	92.67	329.95
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์	2.70	0.14
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ)	8.85	10.29
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (สุทธิ)	979.88	352.21
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9.21	9.20
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**1,330.32**	**911.28**
รวมสินทรัพย์	**1,608.13**	**1,109.27**

สินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท (เรียงตามสภาพคล่อง) ได้แก่ เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน รายได้ค้างรับ อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และ สินทรัพย์สิทธิการใช้ โดย ณ 30 กันยายน 2569 รายการสินทรัพย์ที่สำคัญดังกล่าวมีสัดส่วนคิดเป็น 12.14% 4.28% 10.14% 0.35% 5.76% 0.55% และ 60.93% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ หรือรวมเป็น 94.15% ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 68.88 ล้านบาท และ 59.02 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 4.28% และ 5.32% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าเรียกเก็บเงินตามสัญญาเช่าเงินทุน และลูกหนี้จากการรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (PMS) ขณะที่ธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS) ลูกค้าส่วนใหญ่จะชำระค่าบริการเป็นเงินสด โดย ณ 30 กันยายน 2569 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 9.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 16.71% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากลูกหนี้ธุรกิจให้คำปรึกษาและติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) ที่จะมีการเรียกเก็บเงินตามงวดงานที่ส่งมอบ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีการให้เครดิตเทอมแก่ลูกค้า

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนสุทธิ

บริษัทมีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนสุทธิ ณ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 163.14 ล้านบาท และ 161.45 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 10.14% และ 14.55% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดย ณ 30 กันยายน 2569 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน เพิ่มขึ้น 1.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 1.05% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ 30 กันยายน 2569 จำนวน 10.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 0.62% ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นคิดเป็น 100% เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 8/2569 ได้มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ ได้แก่ บริษัท เจปาร์ค เน็กซ์ จำกัด เพื่อให้บริการจำหน่าย ติดตั้งและรับจ้างให้บริการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอุปกรณ์ระบบควบคุม ให้บริการรับจ้างพัฒนาซอฟต์แวร์และแอฟพลิเคชั่น จำหน่ายและติดตั้งระบบบริหารลานจอดรถ บริการรับจ้างก่อสร้างและปรับภูมิทัศน์ลานจอดรถ ด้วยทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นคิดเป็น อัตราร้อยละ 100.00 ซึ่งดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2569

รายได้ค้างรับจากงานติดตั้งระบบ

บริษัทมีรายได้ค้างรับจากงานติดตั้งระบบ ณ 30 กันยายน 2569 จำนวน 5.64 ล้านบาท และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 33.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 0.35% และ 3.04% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยรายได้ค้างรับเกิดขึ้นจากการรับรู้รายได้ของงานติดตั้งระบบตามขั้นความสำเร็จของงาน ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง การรับรู้รายได้ (TFRS 15) สำหรับหน่วยธุรกิจ CIPS

อาคารและอุปกรณ์

บริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ) ณ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 92.67 ล้านบาท และ 329.95 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 5.76% และ 29.74% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยอาคารและอุปกรณ์ที่สำคัญ ได้แก่ ส่วนปรับปรุงลานจอดรถ และอุปกรณ์ลานจอดรถ ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจให้บริการที่จอดรถ ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้ลงทุนปรับปรุงและติดตั้งอุปกรณ์ที่จอดรถบนพื้นที่เช่า โดย ณ 30 กันยายน 2569 อาคารและอุปกรณ์ ลดลง 237.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 71.91% เมื่อเทียบกับ สิ้นปี 2568 โดยส่วนใหญ่เป็นการโอนงานระหว่างก่อสร้างโครงการอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก ศาลายา ไปเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้เมื่ออาคารจอดรถพร้อมเปิดให้บริการ

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์

บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์ ณ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 2.70 ล้านบาท และ 0.14 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 0.17% และ 0.01% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้ออุปกรณ์ลานจอด โดย ณ 30 กันยายน 2569 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์ เพิ่มขึ้น 2.56 ล้านบาท เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ) ณ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 8.85 ล้านบาท และ 10.29 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 0.55% และ 0.93% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ได้แก่ โปรแกรมระบบบริหารลานจอด โดย ณ 30 กันยายน 2569 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ลดลง 1.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 13.99% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568

สินทรัพย์สิทธิการใช้

บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ (สุทธิ) ณ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 979.88 ล้านบาท และ 352.21 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 60.93% และ 31.75% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ด้วยลักษณะธุรกิจให้บริการที่จอดรถที่มีการดำเนินธุรกิจโดยการเช่าพื้นที่เพื่อทำเป็นพื้นที่จอดรถเพื่อเรียกเก็บค่าบริการจอดรถจากผู้ที่มาใช้บริการ ดังนั้น ค่าเช่าจ่ายตลอดสัญญาถูกคิดคำนวนเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของกิจการ โดยรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้ บริษัทได้มีการบันทึกตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (TFRS 16) โดย ณ 30 กันยายน 2569 สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้นสุทธิ 627.67 ล้านบาท

หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 178.21% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568 จากการรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ของอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก ศาลายา เมื่ออาคารจอดรถพร้อมเปิดให้บริการ

หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวม ณ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 771.12 ล้านบาท และ 301.78 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 47.95% และ 27.21% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนรวม จำนวน 331.76 ล้านบาท และ 139.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 20.63% และ 12.61% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ และหนี้สินไม่หมุนเวียนรวม จำนวน 439.36 ล้านบาท และ 161.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 27.32% และ 14.60% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (หน่วย: ล้านบาท)	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568
หนี้สินหมุนเวียน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	210.49	83.76
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	42.36	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	61.72	38.63
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	6.55	10.04
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10.64	7.42
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**331.76**	**139.85**
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
รายได้รอการรับรู้	1.53	1.62
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)	238.38	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่า-สุทธิ	130.31	106.94
หนี้สินอนุพันธ์	1.84	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	15.28	12.98
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	52.02	40.39
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**439.36**	**161.93**
รวมหนี้สิน	**771.12**	**301.78**
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว และส่วนเกินมูลค่าหุ้น	547.06	547.06
กำไรสะสมและกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	291.42	260.43
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	(1.47)	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**837.01**	**807.49**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**1,608.13**	**1,109.27**

หนี้สินที่สำคัญของบริษัท (เรียงตามระยะเวลาชำระคืน) ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ 30 กันยายน 2569 รายการหนี้สินที่สำคัญดังกล่าวมีสัดส่วนคิดเป็น 13.09% 17.46% และ 11.94% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ หรือรวมเป็น 42.49% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 210.49 ล้านบาท และ 83.76 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 13.09% และ 7.55% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ โดย ณ 30 กันยายน 2569 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น 126.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 151.30% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการตั้งค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 148.00 ล้านบาท สำหรับการโครงการก่อสร้างอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก โรงพยาบาลศิริราช ศาลายาซึ่งพร้อมให้บริการแล้วในเดือนกันยายน 2569

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ) ณ 30 กันยายน 2569 จำนวน 280.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 17.46% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น โดย ณ 30 กันยายน 2569 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 280.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 100% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568 เนื่องจากในเดือนเมษายน 2569 บริษัทได้ลงนามในสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในสกุลเงินบาท ด้วยวงเงินจำนวน 300.00 ล้านบาท กำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยภายใน 7 ปี โดยชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายเดือน นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการก่อสร้างโครงการอาคารจอดรถ นอกจากนี้บริษัทยังมีการทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อป้องกันความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยโดยบริษัทได้เบิกเงินกู้ยืมดังกล่าวเต็มวงเงินแล้วในไตรมาส 3

หนี้สินตามสัญญาเช่า

บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 192.03 ล้านบาท และ 145.57 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 11.94% และ 13.12% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ รายการหนี้สินตามสัญญาเช่า บริษัทได้บันทึกตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (TFRS 16) มาตั้งแต่ปี 2563 โดย ณ 30 กันยายน 2569 หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 46.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 31.92% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568 เนื่องจากการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เช่น สัญญาเช่าพื้นที่บริเวณลานจอดรถลานคนเมือง สนามบินขอนแก่น การรถไฟดอนเมืองและการต่ออายุสัญญาเช่าที่ครบกำหนด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 837.01 ล้านบาท และ 807.49 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 52.05% และ 72.79% ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ ประกอบด้วย

ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว และส่วนเกินมูลค่าหุ้น

บริษัทมีทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว ณ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 200.00 ล้านบาท และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ จำนวน 347.06 ล้านบาท

กำไรสะสม

บริษัทมีกำไรสะสม ณ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 291.42 ล้านบาท และ 260.43 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรสะสม ณ 30 กันยายน 2568 ประกอบด้วย ทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 20.00 ล้านบาท และกำไรสะสมส่วนที่ยังไม่จัดสรร จำนวน 271.42 ล้านบาท โดยกำไรสะสมเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2568 เนื่องจากผลกำไรสุทธิระหว่างงวด ตามที่ได้อธิบายไว้ก่อนหน้านี้ในหัวข้อการวิเคราะห์และอธิบายผลการดำเนินงาน

การวิเคราะห์และอธิบายกระแสเงินสด

กระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	30 กันยายน 2569	30 กันยายน 2568
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	157.90	65.89
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	152.75	122.23
การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	25.97	(36.81)
เงินสดสุทธิจากดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	(20.82)	(19.54)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(265.25)	(151.90)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	203.89	(67.48)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	**96.54**	**(153.49)**

สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 96.54 ล้านบาท ทำให้มีเงินสดคงเหลือปลายงวดจำนวน 98.70 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดกระแสเงินสดที่เปลี่ยนแปลงไปดังนี้

- เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 157.90 ล้านบาท โดยมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน 152.76 ล้านบาท ซึ่งมีรายการเงินสดรับจากการดำเนินงานที่สำคัญ ได้แก่ กำไรก่อนภาษีเงินได้ 87.26 ล้านบาท ปรับปรุงรายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสดจำนวน 0.92 ล้านบาท ขณะที่รายการเงินสดจากการดำเนินงานที่สำคัญ ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 13.44 ล้านบาท รายได้ค้างรับค่าติดตั้งระบบลดลง 28.06 ล้านบาท ตามที่ได้อธิบายไว้ก่อนหน้านี้ในหัวข้อการวิเคราะห์และคำอธิบายฐานะทางการเงิน และรายการเงินสดจ่ายภาษีเงินได้ 21.41 ล้านบาท
- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 265.25 ล้านบาท ซึ่งมีรายการเงินสดใช้ไปในการลงทุนที่สำคัญ ได้แก่ เงินสดจ่ายเพื่อก่อสร้างโครงการอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก และอุปกรณ์ รวมเป็นเงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์รวมจำนวน 246.78 ล้านบาท เงินสดจ่ายเงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกันจำนวน 29.24 ล้านบาท และเงินสดรับคืนเงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกันจำนวน 13.03 ล้านบาท
- เงินสดสุทธิได้มาจากในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 203.89 ล้านบาท ซึ่งมีรายการเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินที่สำคัญ ได้แก่ เงินสดรับจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน 300.00 ล้านบาท ขณะที่บริษัทได้มีการจ่ายเงินปันผล 40.00 ล้านบาท จ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่า 27.58 ล้านบาท จ่ายชำระเงินกู้ยืม 17.86 ล้านบาทและจ่ายชำระดอกเบี้ย 9.28 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.84	2.12
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	0.92	0.52
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	12.39%/[1]	10.26%/[1]
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	7.18%/[1]	7.01%/[1]

หมายเหตุ : /1 – คำนวณเป็นเต็มปี (Annualized Calculation) เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินกับปีก่อนหน้า

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท สามารถเกิดขึ้นได้ตลอดช่วงการดำเนินธุรกิจ ทั้งที่ควบคุมได้และควบคุมไม่ได้ ดังนี้

1. ช่วงการได้มาซึ่งโครงการ หรือพื้นที่บริการ ความล่าช้าของการเซ็นสัญญาให้ได้มาซึ่งของการเริ่มโครงการหรือการให้บริการ เนื่องจากมีผู้เกี่ยวข้องหลายฝ่าย หลายหน่วยงาน ซึ่งยากแก่การควบคุม

2. ช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการ ความล่าช้าของการก่อสร้างอาจเกิดขึ้นได้ หากมีสิ่งที่เกิดขึ้นไม่เป็นไปตามแผนงาน เช่น ฝนตกชุก วัสดุผลิตไม่ทัน แรงงานผู้รับเหมาไม่เพียงพอ รวมทั้งผลกระทบหน้างานที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ต่างๆ

3. ช่วงดำเนินการให้บริการแล้ว ความขาดแคลนของแรงงานตามพื้นที่ คุณภาพการให้บริการ การขึ้นค่าแรงขั้นต่ำตามประกาศของรัฐบาล ปัญหาหน้างานที่ต้องคอยแก้ไขปรับปรุง ความต้องการของผู้ใช้บริการที่เปลี่ยนไป หรือ สภาพความนิยมของการใช้พื้นที่เปลี่ยนไป

4. ปัจจัยอื่นที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท เช่น ภัยธรรมชาติ โรคระบาด หรือ วิกฤตด้านพลังงาน ซึ่งทำให้ผู้คนลดการสัญจรนอกเคหะสถาน รวมถึงการปิดเมืองเพื่อการควบคุมภัยต่างๆ ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

บริษัทได้ตระหนักถึงปัจจัยเหล่านี้ และมีการติดตามอย่างสม่ำเสมอ และจัดการกับปัจจัยที่ควบคุมได้ในทันที และจัดการกับปัจจัยที่ควบคุมไม่ได้ตามความเหมาะสมของสถานการณ์เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบ หรือลดระดับของผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทให้มากที่สุด

พัฒนาการด้านความยั่งยืน

บริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการ (Environmental, Social and Governance; ESG) โดยมีการศึกษาและดำเนินการดังต่อไปนี้

- ได้ทำสัญญาติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าแสงอาทิตย์บนหลังคาที่จอดรถ ในทุกๆ ลานจอดที่สามารถทำได้ เช่น บนอาคารจอดรถเจปาร์คกาญจนสุข เป็นต้น
- เพิ่มการติดตั้ง EV charger ในทุกๆ ลานจอดที่สามารถทำได้ อาทิการเปิดให้บริการจุดชาร์จ EV หนึ่งจุดภายในอาคารจอดรถเจปาร์คกาญจนสุข
- มีโครงการศึกษาและการเก็บข้อมูล เพื่อคำนวนว่า การจัดการและการบริหารโดยระบบบริการของบริษัท เช่น ระบบบริหารจัดการลานจอดรถสามารถช่วยให้รถติดหน้าลานจอดลดลง ลดการวนรถหาที่จอด ทำให้เข้าจอดได้เร็วขึ้น จะสามารถช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้อย่างไร