วันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2568

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(1) ภาพรวมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อบริษัทจดทะเบียน

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

บริษัท เจนก้องไกล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นผู้ให้บริการและบริหารการจัดการที่จอดรถแบบครบวงจรในประเทศไทย โดยมีพื้นที่ให้บริการหลักในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงเมืองหลักในต่างจังหวัด ธุรกิจของบริษัทครอบคลุมการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถกว่า 40,000 ช่องจอด การพัฒนาเทคโนโลยีระบบจอดรถ และการให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้อง

กลยุทธ์หลักของบริษัทมุ่งเน้นการเติบโตแบบ Organic Growth รวมทั้งการขยายตัวผ่านการควบรวมกิจการ (M&A) ทั้งในธุรกิจที่จอดรถและธุรกิจอื่นที่มีศักยภาพตามความเหมาะสม โดยในระหว่างปีที่ผ่านมาบริษัทได้ดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ดังนี้

- การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานผ่านการสร้างอาคารจอดรถบนที่ดินเช่าระยะยาว ได้แก่ อาคารจอดรถเจปาร์คกาญจนสุข และโครงการอาคารจอดรถที่ศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก เพื่อเสริมสร้างรายได้ที่ยั่งยืน
- การปรับปรุงระบบการจองที่จอดรถ และชำระเงินระบบอัตโนมัติ เพื่อลดต้นทุนการดำเนินงานและเพิ่มประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้า
- การประเมินโอกาสทางธุรกิจในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวเนื่อง ซึ่งอาจช่วยเพิ่มศักยภาพทางเทคโนโลยีของบริษัท
- กลยุทธ์ดังกล่าวช่วยเสริมสร้างสถานะทางการแข่งขันและสร้างโอกาสในการเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัท

ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อการดำเนินงานของบริษัท

ภาวะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่ออุตสาหกรรมที่จอดรถ บริษัทได้พิจารณาปัจจัยหลักที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

- **การเติบโตของเศรษฐกิจและพฤติกรรมการใช้จ่ายของผู้บริโภค**
  อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ (GDP) ที่ชะลอตัวหลังการฟื้นตัวจากสถานการณ์โควิด-19 ส่งผลต่อการใช้จ่ายของประชาชน โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเดินทางและการจอดรถที่อาจปรับลดลง
- **อัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ย**
  อัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้ต้นทุนการดำเนินงานของบริษัทสูงขึ้น ทั้งในส่วนของค่าเช่าพื้นที่ ค่าแรง ค่าบริหารจัดการ และค่าก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยที่ กนง.ประกาศลดลง 2 ครั้งนับตั้งแต่ต้นปี 2568 และยังคงมีแนวโน้มลดลง ไม่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทในการขยายธุรกิจอย่างมีสาระสำคัญ
- **นโยบายของภาครัฐ**
  รัฐบาลไทยมีนโยบายส่งเสริม การใช้พลังงานสะอาดและยานยนต์ไฟฟ้า (EV) ซึ่งส่งผลให้บริษัทต้องปรับโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับแนวโน้มทิศทางนี้ ซึ่งรวมถึงธุรกิจให้บริการที่จอดรถก็เช่นเดียวกัน

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) สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ

สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญในระหว่างปี 2567 มีดังต่อไปนี้

1. การก่อสร้างอาคารจอดรถเจปาร์คกาญจนสุข ได้ดำเนินการแล้วเสร็จและเริ่มให้บริการโดยมีช่องจอดรถกว่า 500 ช่องจอด รองรับผู้ใช้บริการทั่วไปได้ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2567 และพื้นที่เชิงพาณิชย์ขนาด 2,000 ตารางเมตร มีร้านค้าเริ่มเปิดทำการค้าขายตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2567

2. บริษัทได้เริ่มก่อสร้างโครงการอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก โรงพยาบาลศิริราช ศาลายา เพื่อสร้างรองรับการจอดรถประมาณ 1,000 ช่องจอด และมีพื้นที่เชิงพาณิชย์ขนาด 4,000 ตารางเมตร โดยมีมูลค่าการลงทุนประมาณ 500 ล้านบาท โดยได้เริ่มลงเสาเข็มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2567 มีระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 18 เดือน อย่างไรก็ตาม จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่เกิดขึ้น มีผลกระทบทำให้เกิดภาวะวัสดุก่อสร้างในตลาดขาดแคลน

3. บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 130 ล้านบาท ระยะเวลาคืนเงินกู้ 8 ปี และบริษัทได้เบิกเงินกู้มาใช้ในโครงการก่อสร้างตั้งแต่เดือนตุลาคม 2567 อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รายงานการใช้เงินระดมทุนจากการเสนอขายหุ้น IPO ว่าเงินระดมทุนยังเหลืออีก 203 ล้านบาทเมื่อสิ้นปี 2567

4. ตั้งแต่ปี 2567 บริษัทได้เข้าดำเนินการบริการและบริหารที่จอดรถรวมเพิ่มขึ้นเป็นกว่า 40,000 ช่องจอด ผ่านพื้นที่ให้บริการใหม่ เช่น อาคารใหม่ของสนามบินขอนแก่น อาคารจอดรถเจปาร์คกาญจนสุข ลานจอดรถบริเวณตลาดบางกอกน้อยเดิม พื้นที่จอดรถในโครงการวันแบงค็อก พื้นที่จอดรถในโครงการเดอะมาร์เก็ต เป็นต้น

(3) สรุปผลการดำเนินงาน

ตามที่บริษัทได้นำส่งงบการเงินสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยงวด 3 เดือนแรกของปี 2568 บริษัทมีกำไรสุทธิ 23.40 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.36 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 5.49% YoY เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีกำไรสุทธิ 24.76 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงาน YoY สามารถอธิบายได้ดังนี้

การวิเคราะห์และอธิบายผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	3 เดือนแรก ปี 2568		3 เดือนแรก ปี 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการให้บริการ	133.86	100.00%	152.16	100.00%
ต้นทุนจากการให้บริการ	(94.39)	70.51%	(110.08)	72.34%
กำไรขั้นต้น	**39.47**	**29.49%**	**42.08**	**27.66%**
กำไรจากการให้เช่าช่วง	1.99	1.49%	---	---
รายได้อื่น 1/	4.98	3.72%	0.83	0.55%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(15.34)	11.46%	(13.05)	8.58%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	**31.10**	**23.23%**	**29.86**	**19.62%**
ต้นทุนทางการเงิน	(2.10)	1.57%	(1.07)	0.70%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	**29.00**	**21.66%**	**28.79**	**18.92%**
ภาษีเงินได้	(5.60)	4.18%	(4.03)	2.65%
กำไรสุทธิสำหรับงวด	**23.40**	**17.48%**	**24.76**	**16.27%**

หมายเหตุ: 1/ รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากการเก็บค่าขยะ ค่าบริการห้องน้ำ ดอกเบี้ยรับจากสัญญาเช่าเงินทุน และดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้แบ่งตามการให้บริการ	3 เดือนแรก ปี 2568		3 เดือนแรก ปี 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
(1) รายได้จากธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS)	95.51	71.35%	93.38	61.37%
(2) รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (PMS)	25.29	18.89%	20.94	13.76%
(3) รายได้จากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)	9.8	7.32%	34.73	22.83%
(4) รายได้บริการอื่นๆ 1/	3.26	2.44%	3.11	2.04%
รวมรายได้จากการให้บริการ	**133.86**	**100.00%**	**152.16**	**100.00%**

หมายเหตุ: 1/ รายได้บริการอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้ที่มาเช่าพื้นที่เช่า

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการ จำนวน 133.86 ล้านบาท และ 152.16 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ลดลง YoY จำนวน 18.30 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 12.03% โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ธุรกิจการให้บริการที่จอดรถ (PS) มีรายได้เพิ่มขึ้น 2.13 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 2.28% แม้บริษัทไม่ได้เปิดพื้นที่ใหม่ในช่วง 3 เดือนแรกของปีนี้ รายได้ที่เพิ่มขึ้นเกิดขึ้นเนื่องจากบริษัทได้มีการทำประชาสัมพันธ์ต่างๆ ทำให้มีผู้มาใช้บริการพื้นที่ให้บริการที่จอดรถเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ที่เพิ่งเปิดให้บริการ เช่น ลานจอดรถบริเวณตลาดสดบางกอกน้อย อาคารจอดรถเจปาร์คกาญจนสุข บริเวณโรงพยาบาลพระนั่งเกล้า เป็นต้น

(2) ธุรกิจรับจ้างบริการจัดการพื้นที่ลานจอดรถ (PMS) มีรายได้เพิ่มขึ้น 4.35 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 20.77% เนื่องจากปลายปี 2567 บริษัทได้รับสัญญาจ้างบริหารจัดการพื้นที่ลานจอดรถเพิ่มขึ้น และได้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าบริหารจัดการจากการต่อสัญญารับจ้างบริหารพื้นที่จอดรถกับการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย

(3) ธุรกิจให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) มีรายได้ลดลง 24.93 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 71.78% เนื่องจากงานโครงการ Smart Parking Management System และ Guidance System ของโครงการรถไฟฟ้าอันเป็นสัญญาจ้างที่ได้รับมาในปี 2566 และได้ทยอยรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (Percentage of Completion) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และได้มีการส่งมอบงานเรียบร้อยแล้วในระหว่างปี 2567 ในระหว่างงวด 3 เดือนแรกของปี 2568 บริษัทยังไม่มีโครงการใหม่ขนาดใหญ่เพิ่มเติม

(4) รายได้บริการอื่นๆ เพิ่มขึ้น 0.15 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 4.82% เป็นรายได้ส่วนแบ่งจากการให้เช่าพื้นที่

ต้นทุนจากการให้บริการและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนจากการให้บริการและกำไรขั้นต้น	3 เดือนแรก ปี 2568		3 เดือนแรก ปี 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	36.82	39.01%	34.32	31.18%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	19.60	20.76%	20.76	18.86%
ค่าเช่าพื้นที่บริการจอดรถ	26.09	27.64%	24.83	22.56%
ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ	7.51	7.96%	19.96	18.13%
ต้นทุนบริการอื่นๆ	4.37	4.63%	10.21	9.27%
รวมต้นทุนจากการให้บริการ	**94.39**	**100.00%**	**110.08**	**100.00%**
% ต่อรายได้จากการให้บริการ		70.51%		72.34%
% อัตรากำไรขั้นต้น		**29.49%**		**27.66%**

ต้นทุนจากการให้บริการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าเช่าพื้นที่บริการจอดรถ ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ และต้นทุนบริการอื่นๆ สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมีต้นทุนจากการให้บริการ จำนวน 94.39 ล้านบาท โดยต้นทุนจากการให้บริการลดลง YoY จำนวน 15.69 ล้านบาท หรือลดลง 14.25% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักมาจาก

(1) ค่าใช้จ่ายพนักงาน เพิ่มขึ้น 2.50 ล้านบาท เนื่องจากมีการปรับค่าแรงขั้นต่ำตามประกาศของราชการ และจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับลานจอดรถที่บริษัทให้บริการที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

(2) ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ ลดลง 12.45 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากธุรกิจ CIPS

(3) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ลดลง 1.16 ล้านบาท เนื่องจากสิ้นสุดสัญญาเช่าพื้นที่บางแห่งและบริษัทไม่ต่อสัญญา

(4) ค่าเช่าพื้นที่จอดรถเพิ่มขึ้น 1.26 ล้านบาท ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าเช่าแบบผันแปรที่ผันแปรตามรายได้ ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ธุรกิจการให้บริการที่จอดรถ (PS)

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมีกำไรขั้นต้น 39.47 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 29.49% ซึ่งน้อยกว่ากำไรขั้นต้นในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีกำไรขั้นต้น 42.08 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 27.66% การลดลงของกำไรขั้นต้นส่วนใหญ่มาจากกำไรขั้นต้นของธุรกิจให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) ที่ลดลงเนื่องจากยังไม่มีโครงการใหม่ขนาดใหญ่มาทดแทน อย่างไรก็ตาม บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 1.83% เนื่องจากอัตรากำไรของธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS) มีอัตราที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้ค่าเฉลี่ยของอัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้น

กำไรจากการให้เช่าช่วง

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมีกำไรจากการให้เช่าช่วง จำนวน 1.99 ล้านบาท คิดเป็น 1.49% ของรายได้จากการให้บริการ โดยเป็นกำไรจากการที่บริษัทได้ให้เช่าช่วงพื้นที่เชิงพาณิชย์ลานจอดรถบริเวณตลาดสดบางกอกน้อย ทั้งนี้ การรับรู้กำไรดังกล่าวเป็นการบันทึกตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (TFRS 16)

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3 เดือนแรก ปี 2568		3 เดือนแรก ปี 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	9.38	61.14%	7.93	60.76%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	1.04	6.78%	1.04	7.97%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.44	9.39%	1.61	12.34%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	3.48	22.69%	2.47	18.93%
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	**15.34**	**100.00%**	**13.05**	**100.00%**
% ต่อรายได้จากการให้บริการ		11.46%		8.58%

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 15.34 ล้านบาท คิดเป็น 11.46% ของรายได้จากการให้บริการ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น YoY จำนวน 2.29 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 17.55% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักมาจาก

(1) ค่าใช้จ่ายพนักงานเพิ่มขึ้น 1.45 ล้านบาท เนื่องจากธุรกิจ CIPS ที่มีการรับรู้อัตราความสำเร็จของงานเพิ่มขึ้นน้อยกว่าอัตราความสำเร็จของงานเดียวกันนี้ที่รับรู้ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 จึงทำให้การปันส่วนของค่าใช้จ่ายพนักงานส่วนกลางที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจ CIPS ไปเป็นต้นทุนของโครงการลดลง
(2) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ลดลง 0.17 ล้านบาท เนื่องจากสินทรัพย์ถูกคิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว
(3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ เพิ่มขึ้น 1.01 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายประชาสัมพันธ์ให้มีผู้มาใช้บริการพื้นที่ให้บริการที่จอดรถเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ที่เพิ่งเปิดให้บริการ

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 2.10 ล้านบาท คิดเป็น 1.57% ของรายได้จากการให้บริการ โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น YoY จำนวน 1.03 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 เนื่องจากมีดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเงินกู้ที่มีการเบิกใช้ในช่วงปลายปี 2567

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมีกำไรสุทธิ 23.40 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 16.62% ของรายได้รวม ซึ่งลดลงเป็นเงิน 1.36 ล้านบาท หรือ 5.49% เมื่อเปรียบเทียบกับกำไรสุทธิของช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 เนื่องจากการลดลงของรายได้ธุรกิจให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) ที่ลดลงเนื่องจากยังไม่มีโครงการใหม่ขนาดใหญ่มาทดแทน

(4) สรุปฐานะการเงิน

การวิเคราะห์และอธิบายฐานะการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 1,187.08 ล้านบาท และ 1,172.61 ล้านบาท ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนรวม จำนวน 413.36 ล้านบาท และ 440.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 34.82% และ 37.61% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม จำนวน 773.72 ล้านบาท และ 731.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 65.18% และ 62.39% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

สินทรัพย์ (หน่วย: ล้านบาท)	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	365.64	404.01
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	44.67	33.61
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน – ส่วนที่ถึงกำหนดได้รับชำระภายใน 1 ปี (สุทธิ)	1.92	2.23
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.13	1.13
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**413.36**	**440.98**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกัน	53.44	53.44
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน (สุทธิ)	159.19	156.34
อาคาร และอุปกรณ์	182.97	136.02
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	9.51	9.49
สินทรัพย์สิทธิการใช้	356.12	366.42
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.49	9.92
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**773.72**	**731.63**
รวมสินทรัพย์	**1,187.08**	**1,172.61**

สินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท (เรียงตามสภาพคล่อง) ได้แก่ เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และ สินทรัพย์สิทธิการใช้ โดย ณ 31 มีนาคม 2568 รายการสินทรัพย์ที่สำคัญดังกล่าวมีสัดส่วนคิดเป็น 35.30% 3.76% 13.57% % 15.41% 0.80% และ 30.00% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ หรือรวมเป็น 98.85% ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 44.67 ล้านบาท และ 33.61 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 3.76% และ 2.87% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าจาก

ธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (PMS) และลูกหนี้การค้าเรียกเก็บเงินตามสัญญาเช่าเงินทุน ขณะที่ธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS) ลูกค้าส่วนใหญ่จะชำระค่าบริการเป็นเงินสด โดย ณ 31 มีนาคม 2568 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 11.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 32.91% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากลูกหนี้การค้าเรียกเก็บเงินตามสัญญาเช่าเงินทุน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

บริษัทมีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ณ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 161.11 ล้านบาท และ 158.57 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 13.57% และ 13.52% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดย ณ 31 มีนาคม 2568 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน เพิ่มขึ้น 2.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 1.60% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทให้เช่าช่วงพื้นที่บริเวณตลาดบางกอกน้อยเพิ่มขึ้นตามจำนวนร้านค้าที่เพิ่มขึ้นในระหว่าง 3 เดือนแรกของปีนี้ บริษัทมีการรับรู้รายการลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนเมื่อมีการส่งมอบกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าช่วงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (TFRS 16)

อาคารและอุปกรณ์

บริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ ณ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 182.97 ล้านบาท และ 136.02 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 15.41% และ 11.60% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยอาคารและอุปกรณ์ที่สำคัญ ได้แก่ ส่วนปรับปรุงลานจอดรถ และอุปกรณ์ลานจอดรถ ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจให้บริการที่จอดรถ ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้ลงทุนปรับปรุงและติดตั้งอุปกรณ์ที่จอดรถบนพื้นที่เช่า โดย ณ 31 มีนาคม 2568 อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้น 46.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 34.52% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 ส่วนใหญ่เป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างโครงการอาคารจอดรถศูนย์แพทย์กาญจนาภิเษก และปรับปรุงและติดตั้งอุปกรณ์ที่จอดรถสำหรับพื้นที่จอดรถที่มีอยู่แล้วตามความจำเป็น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 9.51 ล้านบาท และ 9.49 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 0.80% และ 0.81% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ได้แก่ โปรแกรมระบบบริหารลานจอด โดย ณ 31 มีนาคม 2568 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เพิ่มขึ้น 0.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 0.21%% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 เนื่องจากในปี 2567 บริษัทได้มีการวิจัยและพัฒนาระบบบริหารลานจอดเป็นของบริษัท และพร้อมใช้งานแล้ว

สินทรัพย์สิทธิการใช้

บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 356.12 ล้านบาท และ 366.42 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 30.00% และ 31.25% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ด้วยลักษณะธุรกิจให้บริการที่จอดรถที่มีการดำเนินธุรกิจโดยการเช่าพื้นที่เพื่อทำเป็นพื้นที่จอดรถเพื่อเรียกเก็บค่าบริการจอดรถจากผู้ที่มาใช้บริการ ดังนั้น ค่าเช่าจ่ายตลอดสัญญาถูกคิดคำนวนเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของกิจการ โดยรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้ บริษัทได้มีการบันทึกตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (TFRS 16) มาตั้งแต่ปี 2563 โดย ณ 31 มีนาคม 2568 สินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลงสุทธิ 10.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 2.81% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้อาคารจอดรถเจปาร์คกาญจนาสุขและอื่นๆ

หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวม ณ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 419.97 ล้านบาท และ 428.91 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 36.38% และ 36.58% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 158.90 ล้านบาท และ 161.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 13.39% และ 13.75% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ และหนี้สินไม่หมุนเวียนรวม จำนวน 261.07 ล้านบาท และ 267.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 21.99% และ 22.83% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (หน่วย: ล้านบาท)	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
หนี้สินหมุนเวียน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	88.42	98.01
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	14.32	14.10
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	30.91	30.02
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	12.75	8.05
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	12.50	11.04
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**158.90**	**161.22**
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
รายได้รอการรับรู้	2.32	2.97
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	109.77	113.46
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่า-สุทธิ	104.97	110.63
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	11.52	11.13
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	32.49	29.50
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**261.07**	**267.69**
รวมหนี้สิน	**419.97**	**428.91**
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว และส่วนเกินมูลค่าหุ้น	547.06	547.06
กำไรสะสมและกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	220.05	196.64
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**767.11**	**743.70**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**1,187.08**	**1,172.61**

หนี้สินที่สำคัญของบริษัท (เรียงตามระยะเวลาชำระคืน) ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ 31 มีนาคม 2568 รายการหนี้สินที่สำคัญดังกล่าวมีสัดส่วนคิดเป็น 7.45% 11.45% และ 10.45% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ หรือรวมเป็น 29.35 % ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น</u>

บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 88.42 ล้านบาท และ 98.01 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 7.45% และ 8.36% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ โดย ณ 31 มีนาคม 2568 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ลดลง 9.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 9.78% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจ่ายชำระค่าก่อสร้างอาคารจอดรถเจปาร์คกาญจนาสุข และต้นทุนของโครงการของธุรกิจให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)

<u>หนี้สินตามสัญญาเช่า</u>

บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 135.88 ล้านบาท และ 140.65 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 11.45% และ 11.99% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ รายการหนี้สินตามสัญญาเช่า บริษัทได้บันทึกตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (TFRS 16) มาตั้งแต่ปี 2563 โดย ณ 31 มีนาคม 2568 หนี้สินตามสัญญาเช่าลดลง 4.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 3.39% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 เนื่องจากการลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่มีการจ่ายชำระในระหว่างงวด

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 124.09 ล้านบาท และจำนวน 127.56 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 10.45% และ 10.88% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น โดย ณ 31 มีนาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 3.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 2.72% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 เนื่องจากในระหว่างงวดมีการผ่อนชำระเงินต้นสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งตามเงื่อนไข เงินกู้ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งเงินลงทุนในการก่อสร้างโครงการอาคารจอดรถบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 767.11 ล้านบาท และ 743.70 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 64.62% และ 63.42% ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ ประกอบด้วย

ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว และส่วนเกินมูลค่าหุ้น

บริษัทมีทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว ณ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 200.00 ล้านบาท และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ จำนวน 347.06 ล้านบาท

กำไรสะสม

บริษัทมีกำไรสะสม ณ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 216.93 ล้านบาท และ 193.53 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรสะสม ณ 31 มีนาคม 2568 ประกอบด้วย ทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 20.00 ล้านบาท และกำไรสะสมส่วนที่ยังไม่จัดสรรจำนวน 196.93 ล้านบาท โดยกำไรสะสมเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากผลกำไรสุทธิประจำงวด 3 เดือนแรกปี 2568 ตามที่ได้อธิบายไว้ก่อนหน้านี้ในหัวข้อการวิเคราะห์และอธิบายผลการดำเนินงาน นอกจากนี้ ยังมีกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 3.11 ล้านบาท

การวิเคราะห์และอธิบายกระแสเงินสด

กระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	31.42	44.91
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	*45.78*	*52.37*
การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	*(12.48)*	*(6.86)*
เงินสดสุทธิจากดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	*(1.88)*	*(0.61)*
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(53.85)	(55.34)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(15.95)	(17.28)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	**(38.37)**	**(27.72)**

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 38.37 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 31.42 ล้านบาท โดยมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน 45.78 ล้านบาท ซึ่งมีรายการเงินสดรับจากการดำเนินงานที่สำคัญ ได้แก่ กำไรก่อนภาษีเงินได้ 29.00 ล้านบาท ปรับปรุงรายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสดจำนวน 16.78 ล้านบาท ขณะที่รายการเงินสดใช้ไปในการดำเนินงานที่สำคัญ ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 10.32 ล้านบาท และการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น 6.28 ล้านบาท ตามที่ได้อธิบายไว้ก่อนหน้านี้ในหัวข้อการวิเคราะห์และคำอธิบายฐานะการเงิน และรายการเงินสดจ่ายค่าดอกเบี้ย 1.86 ล้านบาท และค่าภาษีเงินได้ 0.67 ล้านบาท

- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 53.85 ล้านบาท ซึ่งมีรายการเงินสดใช้ไปในการลงทุนที่สำคัญ ได้แก่ เงินสดจ่ายเพื่อก่อสร้างอาคารเจปาร์คกาญจนาสุข และโครงการอาคารจอดรถที่ศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก และอุปกรณ์ รวมเป็นเงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์รวม 52.63 ล้านบาท
- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 15.95 ล้านบาท บริษัทได้มีการผ่อนชำระเงินต้นของวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งตามเงื่อนไข 3.54 ล้านบาท และจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่า 12.40 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.60	2.74
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	0.55	0.58
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	24.72%/1	24.66%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	16.58%/1	16.76%

หมายเหตุ : /1 – คำนวณเป็นเต็มปี (Annualized Calculation) เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินกับปีก่อนหน้า

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท สามารถเกิดขึ้นได้ตลอดช่วงการดำเนินธุรกิจทั้งที่ควบคุมได้และควบคุมไม่ได้ ดังนี้

1. ช่วงการได้มาซึ่งโครงการ หรือพื้นที่บริการ ความล่าช้าของการเซ็นสัญญาให้ได้มาซึ่งของการเริ่มโครงการหรือการให้บริการ เนื่องจากมีผู้เกี่ยวข้องหลายฝ่าย หลายหน่วยงาน ซึ่งยากแก่ควบคุม
2. ช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการ ความล่าช้าของการก่อสร้างอาจเกิดขึ้นได้ หากมีสิ่งที่เกิดขึ้นไม่เป็นไปตามแผนงาน เช่น ฝนตกชุก วัสดุผลิตไม่ทัน แรงงานผู้รับเหมาไม่เพียงพอ รวมทั้งผลกระทบหน้างานที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ต่างๆ
3. ช่วงดำเนินการให้บริการแล้ว ความขาดแคลนของแรงงานตามพื้นที่ คุณภาพการให้บริการ ค่าแรงขั้นต่ำ ปัญหาหน้างานที่ต้องคอยปรับปรุง ความต้องการของผู้ใช้บริการที่เปลี่ยนไป หรือ สภาพความนิยมของการใช้พื้นที่เปลี่ยนไป เป็นต้น
4. ปัจจัยอื่นที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท เช่น ภัยธรรมชาติ หรือโรคระบาด ซึ่งทำให้ผู้คนลดการสัญจรนอกเคหะสถาน รวมถึงการปิดเมืองเพื่อการควบคุมภัยต่างๆให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

บริษัทได้ตระหนักถึงปัจจัยเหล่านี้ และมีการติดตามอย่างสม่ำเสมอ และจัดการกับปัจจัยที่ควบคุมได้ในทันที และกับปัจจัยที่ควบคุมไม่ได้ตามความเหมาะสมของสถานการณ์เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบ หรือลดระดับของผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทให้มากที่สุด

พัฒนาการด้านความยั่งยืน

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

- ได้ทำสัญญาติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าแสงอาทิตย์บนหลังคาที่จอดรถ ในทุกๆลานจอดที่สามารถทำได้ เช่น บนอาคารจอดรถเจปาร์คกาญจนสุข เป็นต้น
- เพิ่มการติดตั้ง EV charger ในทุกๆลานจอดที่สามารถทำได้
- มีโครงการศึกษาและการเก็บข้อมูล เพื่อคำนวนว่า การจัดการและการบริหารโดยระบบบริการของบริษัท เช่น ระบบบริหารจัดการลานจอดรถสามารถช่วยให้รถติดหน้าลานจอดลดลง ลดการวนรถหาที่จอด ทำให้เข้าจอดได้เร็วขึ้น จะสามารถช่วยการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้อย่างไร