

วันที่ 12 พฤษภาคม พ.ศ. 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### (1) ภาพรวมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อบริษัทจดทะเบียน

#### ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

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

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

- การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานผ่านการสร้างอาคารจอดรถบนที่ดินเช่าระยะยาว ได้แก่ อาคารจอดรถเงาแอร์คณาณสุข และโครงการอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก เพื่อเสริมสร้างรายได้ที่ยั่งยืน
- การปรับปรุงระบบการจองที่จอดรถ และชำระค่าบริการอัตโนมัติ เพื่อลดต้นทุนการดำเนินงานและเพิ่มประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้าและพันธมิตรเจ้าของพื้นที่จอดรถส่วนบุคคล

#### ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อการดำเนินงานของบริษัท

ภาวะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่ออุตสาหกรรมที่จอดรถ บริษัทได้พิจารณาปัจจัยหลักที่อาจมีผลกระทบต่อการทำงาน ดังนี้

- **การเติบโตของเศรษฐกิจและพฤติกรรมใช้จ่ายของผู้บริโภค**  
อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ (GDP) ที่ชะลอตัวหลังการฟื้นตัวจากสถานการณ์โควิด-19 อีกทั้งยังได้รับผลจากสถานการณ์วิกฤตสงครามในตะวันออกกลาง ส่งผลต่อค่าใช้จ่ายของประชาชน โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเดินทางและการจอดรถที่อาจปรับลดลง
- **นโยบายของภาครัฐ**  
รัฐบาลไทยมีนโยบายส่งเสริม การใช้พลังงานสะอาดและยานยนต์ไฟฟ้า (EV) ซึ่งส่งผลให้บริษัทต้องปรับโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับแนวโน้มทิศทางนี้ ซึ่งรวมถึงธุรกิจให้บริการที่จอดรถก็เช่นเดียวกัน
- **ความเสี่ยงจากด้านภูมิรัฐศาสตร์พลังงาน (Geopolitical Energy Risk)**  
ความไม่แน่นอนที่เกิดจากความขัดแย้งระหว่างประเทศ สงครามหรือความวุ่นวายทางการเมือง อาจก่อให้เกิดการเปลี่ยนวิธีการสัญจรของประชาชน ซึ่งสามารถส่งผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัท

#### ภาพรวมการแข่งขันในอุตสาหกรรมและแนวโน้มการเติบโต

อุตสาหกรรมที่จอดรถในประเทศไทยอยู่ในช่วงการปรับตัวตามแนวโน้มเทคโนโลยีและพฤติกรรมของผู้บริโภค โดยมีปัจจัยการแข่งขันสำคัญ ดังนี้

### การแข่งขันในอุตสาหกรรม

#### (1) การเข้าสู่ตลาดของผู้เล่นรายใหม่และโซลูชันทางเลือก

- 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

สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ มีดังต่อไปนี้

1. บริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโครงการอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก โรงพยาบาลศิริราช ศาสดา เพื่อรองรับการจอดรถประมาณ 1,000 ช่องจอด และมีพื้นที่เชิงพาณิชย์ขนาด 4,000 ตารางเมตร โดยมีมูลค่าการลงทุนประมาณ 500 ล้านบาท โดยได้เริ่มลงเสาเข็มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2567 บริษัทคาดการณ์ว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2569 ทั้งนี้ พื้นที่เชิงพาณิชย์มีผู้ทำสัญญาเช่าดำเนินการแล้วกว่าร้อยละ 80

2. บริษัทได้ให้บริการและบริหารที่จอดรถในโรงพยาบาลศิริราช โดยมีช่องจอดรถกว่า 3,000 ช่องจอดในเดือนมกราคม 2569 และเปิดดำเนินการโครงการลานจอดรถลานคนเมือง โดยมีช่องจอดรถกว่า 500 ช่องจอด ในเดือนกุมภาพันธ์ 2569

3. บริษัทได้ดำเนินการโครงการจัดหาระบบจอตพร้อมติดตั้ง และจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่อาคารจอตแล้วจร และลานจอตแล้วจรของการรถไฟฯขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย โดยมีมูลค่าโครงการ 116.80 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งได้ดำเนินโครงการแล้วเสร็จในเดือนเมษายน 2569

### (3) สรุปผลการดำเนินงาน

ตามที่บริษัทได้นำส่งงบการเงินสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยงวด 3 เดือนแรกของปี 2569 บริษัทมีกำไรสุทธิ 32.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 9.56 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 40.86% YoY เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ที่มีกำไรสุทธิ 23.40 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงาน YoY สามารถอธิบายได้ดังนี้

#### การวิเคราะห์และอธิบายผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	3 เดือนแรก ปี 2569		3 เดือนแรก ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการให้บริการ	179.33	100.00%	133.86	100.00%
ต้นทุนจากการให้บริการ	(120.12)	66.98%	(94.39)	70.51%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>59.21</b>	<b>33.02%</b>	<b>39.47</b>	<b>29.49%</b>
กำไรจากสัญญาให้เช่าช่วง	-	-	1.99	1.49%
รายได้อื่น <sup>1/ 2/</sup>	4.29	2.39%	4.98	3.72%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(21.79)	12.15%	(15.34)	11.46%
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>41.71</b>	<b>23.26%</b>	<b>31.10</b>	<b>23.23%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(1.95)	1.09%	(2.10)	1.57%
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>39.76</b>	<b>22.17%</b>	<b>29.00</b>	<b>21.66%</b>
ภาษีเงินได้	(6.80)	3.79%	(5.60)	4.18%
<b>กำไรสุทธิสำหรับงวด</b>	<b>32.96</b>	<b>18.38%</b>	<b>23.40</b>	<b>17.48%</b>

หมายเหตุ: 1/ รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากการเก็บค่าขยะ ค่าบริการห้องน้ำ ดอกเบี้ยรับจากสัญญาเช่าเงินทุน และดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร  
 2/ รวมขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร สำหรับงวด 3 เดือนแรก ปี 2568 จำนวน 0.75 ล้านบาท และบริษัทไม่มีขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวรในงวด 3 เดือนแรก ปี 2569

### โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้แบ่งตามการให้บริการ	3 เดือนแรก ปี 2569		3 เดือนแรก ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
(1) รายได้จากธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS)	103.17	57.53%	95.51	71.35%
(2) รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (PMS)	24.30	13.55%	25.29	18.89%
(3) รายได้จากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับผิดชอบระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)	48.42	27.00%	9.80	7.32%
(4) รายได้บริการอื่นๆ <sup>1/</sup>	3.44	1.92%	3.26	2.44%
<b>รวมรายได้จากการให้บริการ</b>	<b>179.33</b>	<b>100.00%</b>	<b>133.86</b>	<b>100.00%</b>

หมายเหตุ: 1/ รายได้บริการอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้ที่มาเช่าพื้นที่เช่า

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการ จำนวน 179.33 ล้านบาท และ 133.86 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้เพิ่มขึ้น จำนวน 45.47 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 33.97% YoY โดยมี รายละเอียดดังนี้

(1) ธุรกิจการให้บริการที่จอดรถ (PS) มีรายได้เพิ่มขึ้น 7.66 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 8.02% จากการเปิดให้บริการของลานจอดรถบริเวณโรงพยาบาลศิริราช และลานจอดรถลานคนเมือง เป็นต้น

(2) ธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่ลานจอดรถ (PMS) มีรายได้ลดลง 0.99 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 3.87% เนื่องจากการยกเลิกสัญญากับบางหน่วยงาน ที่ไม่ก่อให้เกิดผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมาย ตั้งแต่ช่วงกลางปี 2568

(3) ธุรกิจให้คำปรึกษาและรับผิดชอบระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) มีรายได้เพิ่มขึ้น 38.62 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 393.98% เนื่องจากมีการทยอยรับรู้รายได้ตามขั้นความสำเร็จของงานที่ทำเสร็จ (Percentage of Completion) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของโครงการจัดหาระบบจอดรถพร้อมติดตั้ง และจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่อาคารจอดแล้วจรและลานจอดแล้วจรของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย ในขณะที่งวด 3 เดือนแรก ปี 2568 ไม่มีการรับรู้รายได้โครงการใหญ่

(4) รายได้บริการอื่นๆ เพิ่มขึ้น 0.18 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 5.37% เป็นรายได้จากการแบ่งส่วนให้บริการพื้นที่

### ต้นทุนจากการให้บริการและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนจากการให้บริการและกำไรขั้นต้น	3 เดือนแรก ปี 2569		3 เดือนแรก ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	40.21	33.47%	36.82	39.01%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	19.72	16.42%	19.60	20.76%
ค่าเช่าพื้นที่บริการจอดรถ	21.16	17.62%	26.09	27.64%
ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ	26.64	22.18%	7.51	7.96%
ต้นทุนบริการอื่นๆ	12.39	10.31%	4.37	4.63%
<b>รวมต้นทุนจากการให้บริการ</b>	<b>120.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>94.39</b>	<b>100.00%</b>
% ต่อรายได้จากการให้บริการ		66.98%		70.51%
% อัตรากำไรขั้นต้น		33.02%		29.49%

ต้นทุนจากการให้บริการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าเช่าพื้นที่บริการจอดรถ ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ และต้นทุนบริการอื่นๆ สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีต้นทุนจากการให้บริการ จำนวน 120.12 ล้านบาท โดยต้นทุนจากการให้บริการเพิ่มขึ้น จำนวน 25.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 27.26% YoY จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักมาจาก

- (1) ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ เพิ่มขึ้น 19.13 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)
- (2) ต้นทุนบริการอื่นๆ เพิ่มขึ้น 8.02 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการจัดจ้างคนภายนอก (outsourc) ในการจัดการดูแลงานจราจรและงานบริการรักษาความสะอาดบริเวณลานจอด เป็นต้น
- (3) ค่าใช้จ่ายพนักงาน เพิ่มขึ้น 3.39 ล้านบาท เนื่องจากจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของจำนวนลานจอดรถที่บริษัทให้บริการเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า
- (4) ค่าเช่าพื้นที่จอดรถ ลดลง 4.93 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของค่าเช่าแบบผันแปรที่ผันแปรตามรายได้ในบางพื้นที่

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีกำไรขั้นต้น 59.21 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 33.02% ซึ่งสูงกว่ากำไรขั้นต้นในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีกำไรขั้นต้น 39.47 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 29.49% เนื่องจากกำไรขั้นต้นของธุรกิจให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) เพิ่มขึ้น ตามรายได้จากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)

#### กำไรจากสัญญาให้เช่าช่วง

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทไม่มีกำไรจากสัญญาให้เช่าช่วง โดยหากพิจารณากำไรจากสัญญาให้เช่าช่วงในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า จะเป็นกำไรจากการที่บริษัทได้ให้เช่าช่วงพื้นที่ลานจอดรถตลาดบางกอกน้อยเพื่อนำไปพัฒนาเป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์ ทั้งนี้ การรับรู้กำไรดังกล่าวเป็นการบันทึกตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (IFRS 16)

#### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3 เดือนแรก ปี 2569		3 เดือนแรก ปี 2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	13.79	63.28%	9.38	61.14%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	1.01	4.64%	1.04	6.78%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.81	8.31%	1.44	9.39%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	5.18	23.77%	3.48	22.69%
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>21.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>15.34</b>	<b>100.00%</b>
% ต่อรายได้จากการให้บริการ		12.15%		11.46%

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 21.79 ล้านบาท คิดเป็น 12.15% ของรายได้จากการให้บริการ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น จำนวน 6.45 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 42.05% YoY จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักมาจาก

- (1) ค่าใช้จ่ายพนักงาน เพิ่มขึ้น 4.41 ล้านบาท จากจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขยายงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และการขยายทีมงานในการพัฒนาธุรกิจ
- (2) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ เพิ่มขึ้น 1.70 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกี่ยวกับการบันทึกผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้บันทึกตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน (IFRS 9)
- (3) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้น 0.37 ล้านบาท เนื่องจากมีการลงทุนในอุปกรณ์คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์สำนักงานเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับอัตรากำลังคนที่เพิ่มขึ้น

#### ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 1.95 ล้านบาท คิดเป็น 1.09% ของรายได้จากการให้บริการ โดยต้นทุนทางการเงินลดลง จำนวน 0.15 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า สอดคล้องกับภาระหนี้สถาบันการเงินที่ลดลงเนื่องจากการชำระคืนหนี้แก่สถาบันการเงิน

#### กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีกำไรสุทธิ 32.96 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 17.95% ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 9.56 ล้านบาท หรือ 40.84% YoY เมื่อเปรียบเทียบกับกำไรสุทธิช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากการทยอยรับรู้รายได้ตามขั้นความสำเร็จของงานที่ทำเสร็จ (Percentage of Completion) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของโครงการจัดหาระบบจอดรถพร้อมติดตั้ง และจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่อาคารจอดรถแล้วเสร็จและลานจอดรถแล้วเสร็จของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย ซึ่งส่งผลให้ธุรกิจให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) มีรายได้เพิ่มขึ้น 38.62 ล้านบาท

### (4) สรุปฐานะการเงิน

#### การวิเคราะห์และอธิบายฐานะการเงิน

##### สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 1,145.45 ล้านบาท และ 1,109.27 ล้านบาท ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนรวม จำนวน 215.01 ล้านบาท และ 197.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 18.77% และ 17.85% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม จำนวน 930.44 ล้านบาท และ 911.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 81.23% และ 82.15% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

สินทรัพย์ (หน่วย: ล้านบาท)	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	61.22	98.70
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	83.94	59.02
เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกัน – หมุนเวียน	14.85	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน – ส่วนที่ถึงกำหนดได้รับชำระภายใน 1 ปี (สุทธิ)	1.83	1.81
รายได้ค้างรับจากงานติดตั้งระบบ	47.82	33.70
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5.35	4.76
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>215.01</b>	<b>197.99</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		
เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกัน	35.00	49.85
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน (สุทธิ)	160.86	159.64
อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)	366.50	329.95
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์	0.13	0.14
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ)	9.72	10.29
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (สุทธิ)	349.80	352.21
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8.43	9.20
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>930.44</b>	<b>911.28</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,145.45</b>	<b>1,109.27</b>

สินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท (เรียงตามสภาพคล่อง) ได้แก่ เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน รายได้ค้างรับ อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และ สินทรัพย์สิทธิการใช้ โดย ณ 31 มีนาคม 2569 รายการสินทรัพย์ที่สำคัญดังกล่าวมีสัดส่วนคิดเป็น 5.34% 7.33% 14.20% 4.17% 32.00% 0.85% และ 30.54% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับหรือรวมเป็น 94.43% ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 83.94 ล้านบาท และ 59.02 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 7.33% และ 5.32% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าจากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (PMS) ขณะที่ธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS) ลูกค้าส่วนใหญ่จะชำระค่าบริการเป็นเงินสด โดย ณ 31 มีนาคม 2569 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 24.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 42.22% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากลูกหนี้ธุรกิจให้คำปรึกษาและติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) ที่จะมีการเรียกเก็บเงินตามวงงานที่ส่งมอบ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีการให้เครดิตเทอมแก่ลูกค้า

#### ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนสุทธิ

บริษัทมีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนสุทธิ ณ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 162.69 ล้านบาท และ 161.45 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 14.20% และ 14.55% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดย ณ 31 มีนาคม 2569 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน เพิ่มขึ้น 1.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 0.77% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568

#### รายได้ค้างรับจากงานติดตั้งระบบ

บริษัทมีรายได้ค้างรับจากงานติดตั้งระบบ ณ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 47.82 ล้านบาท และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 33.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 4.17% และ 3.04% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยรายได้ค้างรับเกิดขึ้นจากการรับรู้รายได้ของงานติดตั้งระบบตามขั้นความสำเร็จของงาน ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง การรับรู้รายได้ (IFRS 15) สำหรับหน่วยธุรกิจ CIPS

#### อาคารและอุปกรณ์

บริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ) ณ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 366.50 ล้านบาท และ 329.95 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 32.00% และ 29.74% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยอาคารและอุปกรณ์ที่สำคัญ ได้แก่ ส่วนปรับปรุงลานจอดรถ และอุปกรณ์ลานจอดรถ ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจให้บริการที่จอดรถ ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้ลงทุนปรับปรุงและติดตั้งอุปกรณ์ที่จอดรถบนพื้นที่เช่า โดย ณ 31 มีนาคม 2569 อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้น 36.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 11.08% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568 โดยส่วนใหญ่เป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างโครงการอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก โครงการลานจอดรถที่สนามบินนครศรีธรรมราชและการปรับปรุงและติดตั้งอุปกรณ์ที่จอดรถในลานจอดต่างๆ

#### เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์

บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์ ณ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 0.13 ล้านบาท และ 0.14 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 0.01% และ 0.01% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้ออุปกรณ์ลานจอด โดย ณ 31 มีนาคม 2569 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์ ลดลง 0.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 7.14% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568

#### สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ) ณ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 9.72 ล้านบาท และ 10.29 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 0.85% และ 0.93% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ได้แก่ โปรแกรมระบบบริหารลานจอด โดย ณ 31 มีนาคม 2569 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ลดลง 0.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 5.54% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568

### สินทรัพย์สิทธิการใช้

บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ (สุทธิ) ณ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 349.80 ล้านบาท และ 352.21 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 30.54% และ 31.75% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ด้วยลักษณะธุรกิจให้บริการที่จอดรถที่มีการดำเนินธุรกิจโดยการเช่าพื้นที่เพื่อทำเป็นพื้นที่จอดรถเพื่อเรียกเก็บค่าบริการจอดรถจากผู้ที่มาใช้บริการ ดังนั้น ค่าเช่าจ่ายตลอดสัญญาถูกคิดคำนวณเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของกิจการ โดยรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้ บริษัทได้มีการบันทึกตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (IFRS 16) โดย ณ 31 มีนาคม 2569 สินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลงสุทธิ 2.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 0.68% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้อาคารจอดรถเจปาร์คกาญจนสุขและอื่นๆ

### หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวม ณ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 305.00 ล้านบาท และ 301.78 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 26.63% และ 27.21% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนรวม จำนวน 136.62 ล้านบาท และ 139.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 11.93% และ 12.61% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ และหนี้สินไม่หมุนเวียนรวม จำนวน 168.38 ล้านบาท และ 161.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 14.70% และ 14.60% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (หน่วย: ล้านบาท)	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	66.61	83.76
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	40.41	38.63
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	17.59	10.04
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	12.01	7.42
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>136.62</b>	<b>139.85</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		
รายได้รอการรับรู้	1.43	1.62
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่า-สุทธิ	110.71	106.94
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	13.75	12.98
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	42.49	40.39
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>168.38</b>	<b>161.93</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>305.00</b>	<b>301.78</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว และส่วนเกินมูลค่าหุ้น	547.06	547.06
กำไรสะสมและกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	293.39	260.43
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>840.45</b>	<b>807.49</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,145.45</b>	<b>1,109.27</b>

หนี้สินที่สำคัญของบริษัท (เรียงตามระยะเวลาชำระคืน) ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ 31 มีนาคม 2569 รายการหนี้สินที่สำคัญดังกล่าวมีสัดส่วนคิดเป็น 5.82% และ 13.19% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ หรือรวมเป็น 19.01% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

### เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 66.61 ล้านบาท และ 83.76 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 5.82% และ 7.55% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ โดย ณ 31 มีนาคม 2569 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ลดลง 17.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 20.48% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจ่ายชำระค่าก่อสร้างอาคารจอดรถเจปาร์คกาญจนสุข อาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนภิเษกที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและต้นทุนของโครงการของรัฐกิจให้คำปรึกษาและรับผิดชอบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)

### หนี้สินตามสัญญาเช่า

บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 151.12 ล้านบาท และ 145.57 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 13.19% และ 13.12% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ รายการหนี้สินตามสัญญาเช่า บริษัทได้บันทึกตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (IFRS 16) มาตั้งแต่ปี 2563 โดย ณ 31 มีนาคม 2569 หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 5.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 3.81% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568 เนื่องจากการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เช่น สัญญาเช่าพื้นที่บริเวณลานจอดรถลานคนเมืองและการต่อสัญญาของอาคารจอดรถกับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นต้น และสุทธิต่อการลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่มีการจ่ายชำระในระหว่างปี

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 840.45 ล้านบาท และ 807.49 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 73.37% และ 72.79% ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ ประกอบด้วย

### ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว และส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

### กำไรสะสม

บริษัทมีกำไรสะสม ณ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 289.73 ล้านบาท และ 256.77 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรสะสม ณ 31 มีนาคม 2568 ประกอบด้วย ทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 20.00 ล้านบาท และกำไรสะสมส่วนที่ยังไม่จัดสรรจำนวน 269.73 ล้านบาท โดยกำไรสะสมเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2568 เนื่องจากผลกำไรสุทธิงวดไตรมาส 1 ปี 2569 ตามที่ได้อธิบายไว้ก่อนหน้านี้ในหัวข้อการวิเคราะห์และอธิบายผลการดำเนินงาน

### การวิเคราะห์และอธิบายกระแสเงินสด

กระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	22.83	31.42
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	61.55	45.78
การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	(38.10)	(12.48)
เงินสดสุทธิจากดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	(0.62)	(1.88)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(48.87)	(53.85)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(11.45)	(15.95)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(37.48)</b>	<b>(38.37)</b>

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 37.48 ล้านบาท แต่ยังคงมีเงินสดคงเหลือ 61.22 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดกระแสเงินสดที่เปลี่ยนแปลงไปดังนี้

- เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 22.83 ล้านบาท โดยมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน 61.55 ล้านบาท ซึ่งมีรายการเงินสดรับจากการดำเนินงานที่สำคัญ ได้แก่ กำไรก่อนภาษีเงินได้ 39.76 ล้านบาท ปรับปรุงรายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสดจำนวน 21.79 ล้านบาท ขณะที่รายการเงินสดได้มาจากการดำเนินงานที่สำคัญ ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 26.36 ล้านบาท รายได้ค้างรับค่าติดตั้งระบบ 14.13 ล้านบาท ตามที่ได้อธิบายไว้ก่อนหน้านี้ในหัวข้อการวิเคราะห์และคำอธิบายฐานะทางการเงิน และรายการเงินสดจ่ายภาษีเงินได้ 0.62 ล้านบาท
- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 48.87 ล้านบาท ซึ่งมีรายการเงินสดใช้ไปในการลงทุนที่สำคัญ ได้แก่ เงินสดจ่ายเพื่อก่อสร้างอาคารเจปาร์คกาญจนสุข โครงการอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนภิเษก และอุปกรณ์ รวมเป็นเงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์รวม 48.87 ล้านบาท
- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 11.45 ล้านบาท บริษัทได้มีจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่า 11.45 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.57	1.42
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	0.36	0.37
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	11.54% <sup>/1</sup>	10.73%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	7.96% <sup>/1</sup>	7.29%

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 รวมทั้งผลกระทบหน้าที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ต่างๆ
3. ช่วงดำเนินการให้บริการแล้ว ความขาดแคลนของแรงงานตามพื้นที่ คุณภาพการให้บริการ การขึ้นค่าแรงขั้นต่ำตามประกาศของรัฐบาล ปัญหาหน้าที่ต้องคอยแก้ไขปรับปรุง 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 เพื่อกำหนดว่า การจัดการและการบริหารโดยระบบบริการของบริษัท เช่น ระบบบริหารจัดการลานจอดรถสามารถช่วยให้รถติดหน้าลานจอดลดลง ลดการวนรถหาที่จอด ทำให้เข้าจอดได้เร็วขึ้น จะสามารถช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้อย่างไร