

วันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### (1) ภาพรวมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อบริษัทจดทะเบียน

#### ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

บริษัท เจนก้องไกล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นผู้ให้บริการและบริหารจัดการที่จอดรถแบบครบวงจรในประเทศไทย โดยมีพื้นที่ให้บริการหลักในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงเมืองหลักในต่างจังหวัด ธุรกิจของบริษัทครอบคลุมการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถที่มีศักยภาพกว่า 50 ลานจอด การพัฒนาเทคโนโลยีระบบจอดรถ และการให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้อง

กลยุทธ์หลักของบริษัทมุ่งเน้นการเติบโตแบบ Organic Growth รวมทั้งการขยายตัวผ่านการควบรวมกิจการ (M&A) ทั้งในธุรกิจที่จอดรถและธุรกิจอื่นที่มีศักยภาพตามความเหมาะสม โดยในระหว่างปีที่ผ่านมาบริษัทได้ดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ดังนี้

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

#### ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อการดำเนินงานของบริษัท

ภาวะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่ออุตสาหกรรมที่จอดรถ บริษัทได้พิจารณาปัจจัยหลักที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

- **การเติบโตของเศรษฐกิจและพฤติกรรมค่าใช้จ่ายของผู้บริโภค**  
อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ (GDP) ที่ชะลอตัวหลังการฟื้นตัวจากสถานการณ์โควิด-19 ส่งผลต่อการใช้จ่ายของประชาชน โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเดินทางและการจอดรถที่อาจปรับลดลง
- **อัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ย**  
อัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้ต้นทุนการดำเนินงานของบริษัทสูงขึ้น ทั้งในส่วนของค่าเช่าพื้นที่ ค่าแรง ค่าบริหารจัดการ และค่าก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยที่ กนง.ประกาศลดลง 3 ครั้งนับตั้งแต่ต้นปี 2568 และจากประกาศล่าสุดที่ยังคงอัตราดอกเบี้ยไว้ จึงมั่นใจว่าไม่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทในการขยายธุรกิจอย่างมีสาระสำคัญ
- **นโยบายของภาครัฐ**  
รัฐบาลไทยมีนโยบายส่งเสริม การใช้พลังงานสะอาดและยานยนต์ไฟฟ้า (EV) ซึ่งส่งผลให้บริษัทต้องปรับโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับแนวโน้มทิศทางนี้ ซึ่งรวมถึงธุรกิจให้บริการที่จอดรถก็เช่นเดียวกัน

### 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 (ตลาดกระจุกกระจาย) 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 การเป็นพันธมิตรกับผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการใช้เครื่องมือทางการเงินต่างๆ

#### แนวทางการเติบโตของบริษัท

เพื่อรองรับแนวโน้มการแข่งขันและปัจจัยเศรษฐกิจ บริษัทมีแผนการดำเนินงานที่มุ่งเน้นการสร้างมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้น และพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน ดังนี้

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

บริษัทมุ่งมั่นเติบโตอย่างยั่งยืนและแข่งขันได้ในอุตสาหกรรมที่มีการเปลี่ยนแปลงสูง โดยเน้นการบริหารความเสี่ยง และการสร้างความสามารถในการทำกำไรอย่างต่อเนื่อง

## (2) สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ

สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ มีดังต่อไปนี้

1. การก่อสร้างอาคารจอดรถเจปาร์คกาญจนสุข ได้ดำเนินการแล้วเสร็จและเริ่มให้บริการโดยมีช่องจอดรถกว่า 500 ช่องจอด รองรับผู้ใช้บริการทั่วไปได้ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2567 และพื้นที่เชิงพาณิชย์ขนาด 2,000 ตารางเมตร มีร้านค้าเริ่มเปิดทำการค้าขายตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2567
2. บริษัทได้เริ่มก่อสร้างโครงการอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนภิเษก โรงพยาบาลศิริราช ศาลายา เพื่อสร้างรองรับการจอดรถประมาณ 1,000 ช่องจอด และมีพื้นที่เชิงพาณิชย์ขนาด 4,000 ตารางเมตร โดยมีมูลค่าการลงทุนประมาณ 500 ล้านบาท โดยได้เริ่มลงเสาเข็มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2567 มีระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 18 เดือน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 การก่อสร้างมีความก้าวหน้ามากกว่าร้อยละ 70 และพื้นที่เชิงพาณิชย์ได้รับการจัดจองกว่าร้อยละ 50
3. บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 130 ล้านบาท ระยะเวลาคืนเงินกู้ 8 ปี และบริษัทได้เบิกเงินกู้มาใช้ในโครงการก่อสร้างตั้งแต่เดือนตุลาคม 2567
4. ในระหว่างไตรมาสที่สอง 2568 บริษัทได้รับคัดเลือกให้ดำเนินการบริการและบริหารที่จอดรถในโรงพยาบาลศิริราช โดยมีพื้นที่จอดรถได้รวม 3,000 คัน ในขณะที่อยู่ในระหว่างการปรับปรุงแผนการจราจรและกายภาพที่จำเป็นภายในพื้นที่ ซึ่งคาดว่าจะสามารถให้บริการในปลายไตรมาสสี่ นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับเลือกเป็นผู้ดำเนินโครงการจัดหาระบบจอดรถพร้อมติดตั้ง และจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่อาคารจอดรถแล้วเสร็จและลานจอดแล้วเสร็จของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย โดยมีมูลค่าโครงการ 116.80 ล้านบาท รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งได้เริ่มดำเนินโครงการไปแล้ว

## (3) สรุปผลการดำเนินงาน

ตามที่บริษัทได้นำส่งงบการเงินสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยงวด 3 เดือนไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทมีกำไรสุทธิ 11.99 ล้านบาท ลดลงจำนวน 79.51 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 86.90% YoY เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีกำไรสุทธิ 91.50 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงาน YoY สามารถอธิบายได้ดังนี้

การวิเคราะห์และอธิบายผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ไตรมาส 3 ปี 2568		ไตรมาส 3 ปี 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการให้บริการ	124.82	100.00%	122.19	100.00%
ต้นทุนจากการให้บริการ	(93.95)	75.27%	(94.86)	77.63%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>30.87</b>	<b>24.73%</b>	<b>27.33</b>	<b>22.37%</b>
กำไรจากการให้เช่าช่วง	0.58	0.46%	95.06	77.80%
รายได้อื่น <sup>1/</sup>	4.99	4.00%	5.24	4.29%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(19.47)	15.60%	(14.25)	11.66%
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>16.97</b>	<b>13.59%</b>	<b>113.38</b>	<b>92.79%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(2.03)	1.63%	(1.40)	1.15%
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>14.94</b>	<b>11.97%</b>	<b>111.98</b>	<b>91.64%</b>
ภาษีเงินได้	(2.95)	2.36%	(20.48)	16.76%
<b>กำไรสุทธิสำหรับงวด</b>	<b>11.99</b>	<b>9.60%</b>	<b>91.50</b>	<b>74.88%</b>

หมายเหตุ: 1/ รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากการเก็บค่าขยะ ค่าบริการห้องน้ำ ดอกเบี้ยรับจากสัญญาเช่าเงินทุน และดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร

### โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้แบ่งตามการให้บริการ	ไตรมาส 3 ปี 2568		ไตรมาส 3 ปี 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
(1) รายได้จากธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS)	94.96	76.08%	94.38	77.24%
(2) รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (PMS)	22.72	18.20%	21.38	17.50%
(3) รายได้จากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับผิดชอบระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)	3.88	3.11%	4.58	3.75%
(4) รายได้บริการอื่นๆ <sup>1/</sup>	3.26	2.61%	1.85	1.51%
<b>รวมรายได้จากการให้บริการ</b>	<b>124.82</b>	<b>100.00%</b>	<b>122.19</b>	<b>100.00%</b>

หมายเหตุ: 1/ รายได้บริการอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่เช่า

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการ จำนวน 124.82 ล้านบาท และ 122.19 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้เพิ่มขึ้น YoY จำนวน 2.63 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 2.15% โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ธุรกิจการให้บริการที่จอดรถ (PS) มีรายได้เพิ่มขึ้น 0.58 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 0.61% โดยบริษัทไม่ได้ทำการเปิดพื้นที่ใหม่ในช่วง 3 เดือน นี้ รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากเหตุการณ์พิเศษในระหว่างไตรมาส เช่น งานรับปริญญา งานมหกรรมกีฬาวิ่ง เป็นต้น

(2) ธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่ลานจอดรถ (PMS) มีรายได้เพิ่มขึ้น 1.34 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 6.27% เนื่องจากปลายปี 2567 บริษัทได้รับสัญญาจ้างบริหารจัดการพื้นที่ลานจอดรถเพิ่มขึ้น และได้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าบริการจัดการจากการต่อสัญญาจ้างบริหารจัดการพื้นที่จอดรถกับการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย ในระหว่างไตรมาสสอง บริษัทไม่ได้รับการต่อสัญญาบริหารพื้นที่จอดรถ One Bangkok ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อรายได้และกำไรโดยรวมแต่อย่างใด

(3) ธุรกิจให้คำปรึกษาและรับผิดชอบระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) มีรายได้ลดลง 0.70 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 15.28% เนื่องจากงานโครงการ Smart Parking Management System และ Guidance System ของโครงการรถไฟฟ้าอันเป็นสัญญาจ้างที่ได้รับมาในปี 2566 และได้ทยอยรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (Percentage of Completion) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และได้มีการส่งมอบงานเรียบร้อยแล้วในระหว่างปี 2567 ในระหว่างงวดไตรมาส 2 ของปี 2568 บริษัทได้รับเลือกเป็นผู้ดำเนินโครงการจัดหาระบบจอดรถพร้อมติดตั้ง และจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่อาคารจอดแล้วจรและลานจอดแล้วจรของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย โดยมีมูลค่าโครงการ 116.80 ล้านบาท และมีการทยอยรับรู้รายได้ตามขั้นความสำเร็จของงาน

(4) รายได้บริการอื่นๆ เพิ่มขึ้น 1.41 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 76.22% เป็นรายได้ส่วนแบ่งจากการให้เช่าพื้นที่ ดันทุ่นจากการให้บริการและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนจากการให้บริการและกำไรขั้นต้น	ไตรมาส 3 ปี 2568		ไตรมาส 3 ปี 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	36.99	39.37%	35.58	37.50%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	19.42	20.67%	17.40	18.35%
ค่าเช่าพื้นที่บริการจอดรถ	23.14	24.63%	27.70	29.20%
ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ	1.69	1.80%	3.73	3.39%
ต้นทุนบริการอื่นๆ	12.71	13.53%	10.45	11.02%
<b>รวมต้นทุนจากการให้บริการ</b>	<b>93.95</b>	<b>100.00%</b>	<b>94.86</b>	<b>100.00%</b>
% ต่อรายได้จากการให้บริการ		75.27%		77.63%
% อัตรากำไรขั้นต้น		24.73%		22.37%

ต้นทุนจากการให้บริการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าเช่าพื้นที่บริการจอตรดถ ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอตรดถ และต้นทุนบริการอื่นๆ สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีต้นทุนจากการให้บริการ จำนวน 93.95 ล้านบาท โดยต้นทุนจากการให้บริการลดลง YoY จำนวน 0.91 ล้านบาท หรือลดลง 0.96% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักมาจาก

- (1) ค่าเช่าพื้นที่จอตรดถลดลง 4.56 ล้านบาท ส่วนใหญ่ลดลงจากค่าเช่าแบบผันแปรที่ผันแปรตามรายได้ในบางพื้นที่
  - (2) ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอตรดถ ลดลง 2.04 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากธุรกิจ CIPS
  - (3) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้น 2.02 ล้านบาท เนื่องจากสิทธิการใช้ของสัญญาเช่าและสินทรัพย์ที่ติดตั้งเสร็จพร้อมใช้งานเพิ่มขึ้น
  - (4) ค่าใช้จ่ายพนักงาน เพิ่มขึ้น 1.41 ล้านบาท เนื่องจากมีการปรับค่าแรงขั้นต่ำตามประกาศของราชการ และจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับลานจอตรดถที่บริษัทให้บริการที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า
- สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีกำไรขั้นต้น 30.87 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 24.73% ซึ่งมากกว่ากำไรขั้นต้นในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีกำไรขั้นต้น 27.33 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 22.37% การเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นส่วนใหญ่มาจากกำไรขั้นต้นของธุรกิจให้คำปรึกษาและรับผิดชอบบริหารจัดการพื้นที่จอตรดถ (CIPS)

#### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ไตรมาส 3 ปี 2568		ไตรมาส 3 ปี 2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	10.59	57.43%	9.27	65.04%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	1.02	5.53%	1.08	7.58%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2.12	11.51%	0.92	6.43%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	4.71	25.53%	2.98	20.95%
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>18.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>14.25</b>	<b>100.00%</b>
% ต่อรายได้จากการให้บริการ		14.77%		11.66%

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 18.44 ล้านบาท คิดเป็น 14.77% ของรายได้จากการให้บริการ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น YoY จำนวน 4.19 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 29.40% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักมาจาก

- (1) ค่าใช้จ่ายพนักงานเพิ่มขึ้น 1.32 ล้านบาท เนื่องจากธุรกิจ CIPS ที่มีการรับรู้อัตราความสำเร็จของงานเพิ่มขึ้นน้อยกว่าอัตราความสำเร็จของงานเดียวกันนี้ที่รับรู้ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 จึงทำให้การปันส่วนของค่าใช้จ่ายพนักงานส่วนกลางที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจ CIPS ไปเป็นต้นทุนของโครงการลดลง
- (2) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้น 1.20 ล้านบาท เนื่องจากสิทธิการใช้ของสัญญาเช่าและสินทรัพย์ที่ติดตั้งเสร็จพร้อมใช้งานเพิ่มขึ้น
- (3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ เพิ่มขึ้น 1.73 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกี่ยวกับค่าเช่าพื้นที่สำนักงานแห่งใหม่ ค่า MA License และ MA system และค่าใช้จ่ายเดินทางเพื่อศึกษาการผลิตอุปกรณ์

### ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 2.03 ล้านบาท คิดเป็น 1.63% ของรายได้จากการให้บริการ โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น YoY จำนวน 0.63 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 เนื่องจาก มีดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเงินกู้ที่มีการเบิกใช้ในช่วงปลายปี 2567

### กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีกำไรสุทธิ 11.99 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 9.60% ของรายได้รวม ซึ่งลดลงเป็นเงิน 79.51 ล้านบาท หรือ 86.90% เมื่อเปรียบเทียบกับกำไรสุทธิของช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 เนื่องจากในไตรมาสที่สาม ปี 2567 บริษัทได้ให้เช่าช่วงพื้นที่ส่วนเชิงพาณิชย์ในอาคารเจปาร์คกาญจนาสุข จึงทำให้มีกำไรจากการให้เช่าช่วง จำนวน 95.06 ล้านบาท

## (4) สรุปฐานะการเงิน

### การวิเคราะห์และอธิบายฐานะการเงิน

#### สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 1,180.51 ล้านบาท และ 1,172.61 ล้านบาท ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนรวม จำนวน 309.75 ล้านบาท และ 440.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 26.24% และ 37.61% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม จำนวน 870.76 ล้านบาท และ 731.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 73.76% และ 62.39% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

สินทรัพย์ (หน่วย: ล้านบาท)	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	250.53	404.01
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	40.93	33.61
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน – ส่วนที่ถึงกำหนดได้รับชำระภายใน 1 ปี (สุทธิ)	2.75	2.23
รายได้ค้างรับจากงานติดตั้งระบบ	12.95	---
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2.59	1.13
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>309.75</b>	<b>440.98</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		
เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกัน	53.44	53.44
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน (สุทธิ)	160.56	156.34
อาคาร และอุปกรณ์	282.11	136.02
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์	1.79	0.41
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	9.36	9.49
สินทรัพย์สิทธิการใช้	351.89	366.42
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	11.61	9.51
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>870.76</b>	<b>731.63</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,180.51</b>	<b>1,172.61</b>

สินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท (เรียงตามสภาพคล่อง) ได้แก่ เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน รายได้ค้างรับ อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และ สินทรัพย์สิทธิการใช้ โดย ณ 30 กันยายน 2568 รายการสินทรัพย์ที่สำคัญดังกล่าวมีสัดส่วนคิดเป็น 21.22% 3.47% 13.83% 1.10% 23.90% 0.79% และ 29.81% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ หรือรวมเป็น 94.12% ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 40.93 ล้านบาท และ 33.61 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 3.47% และ 2.87% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าจาก ธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (PMS) และลูกหนี้การค้าเรียกเก็บเงินตามสัญญาเช่าเงินทุน ขณะที่ธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS) ลูกค้าส่วนใหญ่จะชำระค่าบริการเป็นเงินสด โดย ณ 30 กันยายน 2568 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 7.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 21.78% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากลูกหนี้การค้าเรียกเก็บเงินตามสัญญาเช่าเงินทุน

#### ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

บริษัทมีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ณ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 163.31 ล้านบาท และ 158.57 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 13.83% และ 13.52% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดย ณ 30 กันยายน 2568 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน เพิ่มขึ้น 4.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 26.02% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทให้เช่าช่วงพื้นที่บริเวณตลาดบางกอกน้อยและบริเวณแยกเพชรบุรีเพิ่มขึ้นตามจำนวนร้านค้าที่เพิ่มขึ้น บริษัทมีการรับรู้รายการลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนเมื่อมีการส่งมอบกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าช่วงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (IFRS 16)

#### รายได้ค้างรับจากงานติดตั้งระบบ

บริษัทมีรายได้ค้างรับจากงานติดตั้งระบบ ณ 30 กันยายน 2568 จำนวน 12.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 1.10% ของสินทรัพย์รวม รายได้ค้างรับเกิดขึ้นจากการรับรู้รายได้ของงานติดตั้งระบบตามขั้นความสำเร็จของงาน ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง การรับรู้รายได้ (IFRS 15)

#### อาคารและอุปกรณ์

บริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ ณ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 282.11 ล้านบาท และ 136.02 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 23.90% และ 11.60% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยอาคารและอุปกรณ์ที่สำคัญ ได้แก่ ส่วนปรับปรุงลานจอดรถ และอุปกรณ์ลานจอดรถ ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจให้บริการที่จอดรถ ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้ลงทุนปรับปรุงและติดตั้งอุปกรณ์ที่จอดรถบนพื้นที่เช่า โดย ณ 30 กันยายน 2568 อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้น 146.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 107.40% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 ส่วนใหญ่เป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างโครงการอาคารจอดรถศูนย์แพทย์กาญจนาภิเษก และปรับปรุงและติดตั้งอุปกรณ์ที่จอดรถ

#### เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์

บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์ ณ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 1.79 ล้านบาท และ 0.41 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 0.15% และ 0.03% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้ออุปกรณ์ลานจอด โดย ณ 30 กันยายน 2568 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์ เพิ่มขึ้น 1.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 336.59% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567

#### สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 9.36 ล้านบาท และ 9.49 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 0.79% และ 0.81% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ได้แก่ โปรแกรมระบบบริหารลานจอด โดย ณ 30 กันยายน 2568 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ลดลง 0.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 1.37% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567

### สินทรัพย์สิทธิการใช้

บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 351.89 ล้านบาท และ 366.42 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 29.81% และ 31.25% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ด้วยลักษณะธุรกิจให้บริการที่จอดรถที่มีการดำเนินธุรกิจโดยการเช่าพื้นที่เพื่อทำเป็นพื้นที่จอดรถเพื่อเรียกเก็บค่าบริการจอดรถจากผู้ที่มาใช้บริการ ดังนั้น ค่าเช่าจ่ายตลอดสัญญาถูกคิดคำนวณเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของกิจการ โดยรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้ บริษัทได้มีการบันทึกตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (IFRS 16) มาตั้งแต่ปี 2563 โดย ณ 30 กันยายน 2568 สินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลงสุทธิ 14.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 3.97% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้อาคารจอดรถเปปาร์คกาญจนาสุขและอื่นๆ

### หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวม ณ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 402.61 ล้านบาท และ 428.91 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 34.11% และ 36.58% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 146.23 ล้านบาท และ 161.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 12.39% และ 13.75% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ และหนี้สินไม่หมุนเวียนรวม จำนวน 256.39 ล้านบาท และ 267.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 21.72% และ 22.83% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (หน่วย: ล้านบาท)	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	81.92	98.01
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	14.78	14.10
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	40.12	30.02
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	4.45	8.05
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.96	11.04
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>146.23</b>	<b>161.22</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		
รายได้รอการรับรู้	0.09	2.97
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	102.29	113.46
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่า-สุทธิ	104.94	110.63
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	12.85	11.13
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	36.22	29.50
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>256.39</b>	<b>267.69</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>402.62</b>	<b>428.91</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว และส่วนเกินมูลค่าหุ้น	547.06	547.06
กำไรสะสมและกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	230.83	196.64
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>777.89</b>	<b>743.70</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,180.51</b>	<b>1,172.61</b>

หนี้สินที่สำคัญของบริษัท (เรียงตามระยะเวลาชำระคืน) ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ 30 กันยายน 2568 รายการหนี้สินที่สำคัญดังกล่าวมีสัดส่วนคิดเป็น 6.94% 12.29% และ 9.92% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ หรือรวมเป็น 29.14 % ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 81.92 ล้านบาท และ 98.01 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 6.94% และ 8.36% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ โดย ณ 30 กันยายน 2568 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ลดลง 16.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 16.42% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจ่ายชำระค่าก่อสร้างอาคารจอดรถเขาศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก อาคารจอดรถศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษกที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและต้นทุนของโครงการของธุรกิจให้คำปรึกษาและรับผิดชอบจัดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)

#### หนี้สินตามสัญญาเช่า

บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 145.06 ล้านบาท และ 140.65 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 12.29% และ 11.99% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ รายการหนี้สินตามสัญญาเช่า บริษัทได้บันทึกตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (IFRS 16) มาตั้งแต่ปี 2563 โดย ณ 30 กันยายน 2568 หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 4.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 28.50% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 เนื่องจากการสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด

#### เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 117.07 ล้านบาท และจำนวน 127.56 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 9.92% และ 10.88% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น โดย ณ 30 กันยายน 2568 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 10.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 5.02% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 เนื่องจากในระหว่างงวดมีการผ่อนชำระเงินต้นสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งตามเงื่อนไข เงินกู้ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งเงินลงทุนในการก่อสร้างโครงการอาคารจอดรถบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 777.89 ล้านบาท และ 743.70 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 65.89% และ 63.42% ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ ประกอบด้วย

#### ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว และส่วนเกินมูลค่าหุ้น

บริษัทมีทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว ณ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 200.00 ล้านบาท และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ จำนวน 347.06 ล้านบาท

#### กำไรสะสม

บริษัทมีกำไรสะสม ณ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 227.72 ล้านบาท และ 193.53 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรสะสม ณ 30 กันยายน 2568 ประกอบด้วย ทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 20.00 ล้านบาท และกำไรสะสมส่วนที่ยังไม่จัดสรรจำนวน 207.72 ล้านบาท โดยกำไรสะสมเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากผลของกำไรสุทธิสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 ตามที่ได้อธิบายไว้ก่อนหน้านี้ในหัวข้อการวิเคราะห์และอธิบายผลการดำเนินงาน หักด้วยเงินปันผลจ่าย 20.00 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 3.11 ล้านบาท

### การวิเคราะห์และอธิบายกระแสเงินสด

กระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	30 กันยายน 2568	30 กันยายน 2567
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	65.89	109.25
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	122.23	136.43
การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	(36.81)	(14.24)
เงินสดสุทธิจากดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	(19.54)	(12.94)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(151.90)	(256.86)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(67.48)	(74.90)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(153.49)</b>	<b>(222.51)</b>

สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 153.49 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 65.89 ล้านบาท โดยมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน 122.23 ล้านบาท ซึ่งมีรายการเงินสดรับจากการดำเนินงานที่สำคัญ ได้แก่ กำไรก่อนภาษีเงินได้ 67.51 ล้านบาท ปรับปรุงรายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสดจำนวน 54.72 ล้านบาท ขณะที่รายการเงินสดใช้ไปในการดำเนินงานที่สำคัญ ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของรายได้ค้างรับค่าติดตั้งระบบ 12.95 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 7.02 ล้านบาท และการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น 17.72 ล้านบาท ตามที่ได้อธิบายไว้ก่อนหน้านี้ในหัวข้อการวิเคราะห์และคำอธิบายฐานะการเงิน และรายการเงินสดจ่ายค่าดอกเบี้ย 5.50 ล้านบาท และค่าภาษีเงินได้ 17.40 ล้านบาท

- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 151.90 ล้านบาท ซึ่งมีรายการเงินสดใช้ไปในการลงทุนที่สำคัญ ได้แก่ เงินสดจ่ายเพื่อก่อสร้างอาคารเจปาร์คกาญจนาสุข และโครงการอาคารจอดรถที่ศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก และอุปกรณ์รวมเป็นเงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวรรวม 146.76 ล้านบาท

- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 67.48 ล้านบาท บริษัทได้มีการผ่อนชำระเงินต้นของวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งตามเงื่อนไข 10.70 ล้านบาท จ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่า 36.77 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล 20.00 ล้านบาท

### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.12	2.74
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	0.52	0.58
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	10.26% <sup>1</sup>	24.66%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	7.01% <sup>1</sup>	16.76%

หมายเหตุ : 1 – คำนวณเป็นเต็มปี (Annualized Calculation) เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินกับปีก่อนหน้า

### ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท สามารถเกิดขึ้นได้ตลอดช่วงการดำเนินธุรกิจทั้งที่ควบคุมได้และควบคุมไม่ได้ ดังนี้

- ช่วงการได้มาซึ่งโครงการ หรือพื้นที่บริการ ความล่าช้าของการเซ็นสัญญาให้ได้มาซึ่งโครงการหรือการให้บริการ เนื่องจากมีผู้เกี่ยวข้องหลายฝ่าย หลายหน่วยงาน ซึ่งยากแก่ควบคุม
- ช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการ ความล่าช้าของการก่อสร้างอาจเกิดขึ้นได้ หากมีสิ่งที่เกิดขึ้นไม่เป็นไปตามแผนงาน เช่น ฝนตกชุก วัสดุผลิตไม่ทัน แรงงานผู้รับเหมาไม่เพียงพอ รวมทั้งผลกระทบหน้างานที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ต่างๆ

3. ช่วงดำเนินการให้บริการแล้ว ความขาดแคลนของแรงงานตามพื้นที่ คุณภาพการให้บริการ การขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ ตามประกาศของรัฐบาล ปัญหาพนักงานที่ต้องคอยปรับปรุง ความต้องการของผู้ใช้บริการที่เปลี่ยนไป หรือ สภาพความนิยมของการใช้พื้นที่เปลี่ยนไป เป็นต้น

4. ปัจจัยอื่นที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท เช่น ภัยธรรมชาติ หรือโรคระบาด ซึ่งทำให้ผู้คนลดการสัญจร นอกเคหะสถาน รวมถึงการปิดเมืองเพื่อการควบคุมภัยต่างๆให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

บริษัทได้ตระหนักถึงปัจจัยเหล่านี้ และมีการติดตามอย่างสม่ำเสมอ และจัดการกับปัจจัยที่ควบคุมได้ในทันที และกับปัจจัยที่ควบคุมไม่ได้ตามความเหมาะสมของสถานการณ์เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบ หรือลดระดับของผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทให้มากที่สุด

#### พัฒนาการด้านความยั่งยืน

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

- ได้ทำสัญญาติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าแสงอาทิตย์บนหลังคาที่จอดรถ ในทุกๆ ลานจอดที่สามารถทำได้ เช่น บนอาคารจอดรถเจปาร์คกาญจนาสุข เป็นต้น
- เพิ่มการติดตั้ง EV charger ในทุกๆ ลานจอดที่สามารถทำได้ อาทิ ในเดือนตุลาคม 2568 ที่ผ่านมา เปิดให้บริการจุดชาร์จ EV หนึ่งจุดภายในลานจอดโครงการ เจปาร์ค กาญจนาสุข
- มีโครงการศึกษาและการเก็บข้อมูล เพื่อคำนวณว่า การจัดการและการบริหารโดยระบบบริการของบริษัท เช่น ระบบบริหารจัดการลานจอดรถสามารถช่วยให้รถติดหน้าลานจอดลดลง ลดการวนรถหาที่จอด ทำให้เข้าจอดได้เร็วขึ้น จะสามารถช่วยการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้อย่างไร