

วันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(1) ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อบริษัทจดทะเบียน

ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจ

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

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

- การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานผ่านการสร้างอาคารจอดรถบนที่ดินเช่าระยะยาว ได้แก่ อาคารจอดรถเจแปนคิงดอมสุขุมวิท และโครงการอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก เพื่อเสริมสร้างรายได้ที่ยั่งยืน
- การปรับปรุงระบบการจองที่จอดรถ และชำระค่าบริการอัตโนมัติ เพื่อลดต้นทุนการดำเนินงานและเพิ่มประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้า
- การประเมินโอกาสทางธุรกิจในอนาคตที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจช่วยเพิ่มศักยภาพทางเทคโนโลยีของบริษัท
- กลยุทธ์ดังกล่าวช่วยเสริมสร้างสถานะทางการแข่งขันและสร้างโอกาสในการเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัท

ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของธุรกิจ

ภาวะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมที่จอดรถ บริษัทได้พิจารณาปัจจัยหลักที่อาจมีผลกระทบต่อการทำงานของธุรกิจ ดังนี้

- **การเติบโตของเศรษฐกิจและพฤติกรรมค่าใช้จ่ายของผู้บริโภค**
อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ (GDP) ที่ชะลอตัวหลังการฟื้นตัวจากสถานการณ์โควิด-19 ส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายของประชาชน โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเดินทางและการจอดรถที่อาจปรับลดลง
- **ต้นทุนและอัตราดอกเบี้ย**
ต้นทุนการดำเนินงานของบริษัทสูงขึ้น ทั้งในส่วนของค่าเช่าพื้นที่ ค่าแรง ค่าบริหารจัดการและค่าก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยที่ กนง.ประกาศลดลง 4 ครั้งนับตั้งแต่ต้นปี 2568 และคาดว่าจะปรับลดดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มเติมปี 2569 อีก 1 ครั้ง ตามทิศทางเศรษฐกิจไทยปี 2569 ที่จะชะลอตัวลงจากปีนี้ 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 (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. การก่อสร้างอาคารจอดรถเจปาร์คกาญจนสุข ได้ดำเนินการแล้วเสร็จและเริ่มให้บริการโดยมีช่องจอดรถกว่า 500 ช่องจอด รองรับผู้ใช้บริการทั่วไปได้ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2567 และพื้นที่เชิงพาณิชย์ขนาด 2,000 ตารางเมตร มีร้านค้าเริ่มเปิดทำการค้าขายตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2567

2. บริษัทได้เริ่มก่อสร้างโครงการอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก โรงพยาบาลศิริราช ศาลาพยาบาลเพื่อรองรับการจอดรถประมาณ 1,000 ช่องจอด และมีพื้นที่เชิงพาณิชย์ขนาด 4,000 ตารางเมตร โดยมีมูลค่าการลงทุนประมาณ 500 ล้านบาท โดยได้เริ่มลงเสาเข็มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2567 บริษัทคาดการณ์ว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ในไตรมาส 3 ปี 2569 ทั้งนี้ พื้นที่เชิงพาณิชย์มีผู้ทำสัญญาเช่าดำเนินการแล้วกว่าร้อยละ 60

3. บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 130 ล้านบาท ระยะเวลาคืนเงินกู้ 8 ปี และบริษัทได้เบิกเงินกู้มาใช้ในโครงการก่อสร้างตั้งแต่เดือนตุลาคม 2567 อย่างไรก็ตามบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวทั้งจำนวน ณ เดือนธันวาคม 2568

4. ในระหว่างไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทได้รับคัดเลือกให้ดำเนินการบริการและบริหารที่จอดรถในโรงพยาบาลศิริราช โดยมีพื้นที่จอดรถได้รวม 3,000 คัน บริษัทได้เปิดให้บริการแล้วในเดือนมกราคม 2569 นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับเลือกเป็นผู้ดำเนินโครงการจัดหาระบบจอดรถพร้อมติดตั้ง และจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่อาคารจอดรถแล้วเสร็จและลานจอดแล้วเสร็จของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย โดยมีมูลค่าโครงการ 116.80 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จในครึ่งปีแรก ปี 2569

(3) สรุปผลการดำเนินงาน

ตามที่บริษัทได้นำส่งงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยปี 2568 บริษัทมีกำไรสุทธิ 83.23 ล้านบาท ลดลง จำนวน 81.70 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 49.53% YoY เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ที่มีกำไรสุทธิ 164.93 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงาน YoY สามารถอธิบายได้ดังนี้

การวิเคราะห์และอธิบายผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2568		2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการให้บริการ	549.49	100.00%	559.85	100.00%
ต้นทุนจากการให้บริการ	(391.21)	71.20%	(405.51)	72.43%
กำไรขั้นต้น	158.28	28.80%	154.34	27.57%
กำไรจากสัญญาให้เช่าช่วง	2.57	0.47%	97.06	17.34%
รายได้อื่น ^{1/}	23.89	4.35%	13.15	2.35%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ^{2/}	(72.56)	13.20%	(55.62)	9.94%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	112.18	20.42%	208.93	37.32%
ต้นทุนทางการเงิน	(7.95)	1.45%	(5.67)	1.01%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	104.24	18.97%	203.25	36.30%
ภาษีเงินได้	(21.00)	3.82%	(38.32)	6.84%
กำไรสุทธิสำหรับงวด	83.23	15.15%	164.93	29.42%

หมายเหตุ: 1/ รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากการเก็บค่าขยะ ค่าบริการห้องน้ำ ดอกเบี้ยรับจากสัญญาเช่าเงินทุน และดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร

2/ รวมรายการขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวรจำนวน 0.28 ล้านบาท และ 1.85 ล้านบาท สำหรับปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้แบ่งตามการให้บริการ	2568		2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
(1) รายได้จากธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS)	374.83	68.21%	376.08	67.18%
(2) รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (PMS)	94.20	17.14%	89.20	15.93%
(3) รายได้จากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับผิดชอบระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)	67.14	12.22%	81.91	14.63%
(4) รายได้บริการอื่นๆ ^{1/}	13.32	2.42%	12.66	2.26%
รวมรายได้จากการให้บริการ	549.49	100.00%	559.85	100.00%

หมายเหตุ: 1/ รายได้บริการอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้ที่มาเช่าพื้นที่เช่า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการ จำนวน 549.49 ล้านบาท และ 559.85 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ลดลง จำนวน 10.36 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 1.85% YoY โดยมี รายละเอียดดังนี้

(1) ธุรกิจการให้บริการที่จอดรถ (PS) มีรายได้ลดลง 1.25 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 0.33% เป็นผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมโดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่บริเวณถนนบรรทัดทอง ผู้ใช้บริการร้านอาหารและจำนวนร้านค้าลดลงอย่างมาก อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับรายได้เพิ่มขึ้นจากลานจอดรถจากโครงการอาคารจอดรถเจปาร์คกาญจนาสุขที่ได้เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนตุลาคม 2567 ที่รับรู้เต็มปีในปี 2568

(2) ธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่ลานจอดรถ (PMS) มีรายได้เพิ่มขึ้น 5.00 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 5.61% เนื่องจากบริษัทได้รับสัญญาจ้างบริหารจัดการพื้นที่ลานจอดรถเพิ่มขึ้น และได้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าบริการจากการต่อสัญญาจ้างบริหารกับการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย

(3) ธุรกิจให้คำปรึกษาและรับผิดชอบระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) มีรายได้ลดลง 14.77 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 18.03% เนื่องจากงานโครงการ Smart Parking Management System และ Guidance System ของโครงการรถไฟฟ้าอันเป็นสัญญาจ้างที่ได้รับมาในปี 2566 และได้ทยอยรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (Percentage of Completion) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และได้มีการส่งมอบงานเรียบร้อยแล้วในระหว่างปี 2567 ปี ทั้งนี้ 2568 บริษัทได้รับเลือกเป็นผู้ดำเนินโครงการจัดหาระบบจอดรถพร้อมติดตั้ง และจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่อาคารจอดรถแล้วเสร็จและลานจอดรถแล้วเสร็จของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย โดยมีมูลค่าโครงการ 116.80 ล้านบาท และมีการทยอยรับรู้รายได้ตามขั้นความสำเร็จของงาน

(4) รายได้บริการอื่นๆ เพิ่มขึ้น 0.66 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 5.21% เป็นรายได้จากการแบ่งส่วนให้บริการพื้นที่

ต้นทุนจากการให้บริการและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนจากการให้บริการและกำไรขั้นต้น	2568		2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	149.12	38.12%	140.01	34.53%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	76.77	19.62%	75.70	18.67%
ค่าเช่าพื้นที่บริการจอดรถ	94.42	24.14%	106.81	26.34%
ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอดรถ	21.05	5.38%	37.72	9.30%
ต้นทุนบริการอื่นๆ	49.85	12.74%	45.27	11.16%
รวมต้นทุนจากการให้บริการ	391.21	100.00%	405.51	100.00%
% ต่อรายได้จากการให้บริการ		71.20%		72.43%
% อัตรากำไรขั้นต้น		28.80%		27.57%

ต้นทุนจากการให้บริการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าเช่าพื้นที่บริการจอตลอด ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอตลอด และต้นทุนบริการอื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีต้นทุนจากการให้บริการจำนวน 391.21 ล้านบาท โดยต้นทุนจากการให้บริการลดลง จำนวน 14.30 ล้านบาท หรือลดลง 3.53% YoY จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักมาจาก

(1) ต้นทุนงานติดตั้งและวางระบบบริหารลานจอตลอด ลดลง 16.67 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากธุรกิจให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอตลอด (CIPS)

(2) ค่าเช่าพื้นที่จอตลอด ลดลง 12.39 ล้านบาท ส่วนใหญ่ลดลงจากค่าเช่าแบบผันแปรที่ผันแปรตามรายได้ในบางพื้นที่ ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้ธุรกิจการให้บริการที่จอตลอด (PS)

(3) ค่าใช้จ่ายพนักงาน เพิ่มขึ้น 9.11 ล้านบาท เนื่องจากมีการปรับค่าแรงขั้นต่ำตามประกาศของราชการ และจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับลานจอตลอดที่บริษัทให้บริการที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

(4) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้น 1.07 ล้านบาท เนื่องจากสิทธิการใช้ของสัญญาเช่าและสินทรัพย์ที่ติดตั้งเสร็จพร้อมใช้งานเพิ่มขึ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีกำไรขั้นต้น 158.28 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 28.80% ซึ่งสูงกว่ากำไรขั้นต้นในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีกำไรขั้นต้น 154.34 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 27.57% มาจากกำไรขั้นต้นของธุรกิจให้คำปรึกษาและรับติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอตลอด (CIPS)

กำไรจากสัญญาให้เช่าช่วง

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีกำไรจากสัญญาให้เช่าช่วง จำนวน 2.57 ล้านบาท คิดเป็น 0.47% ของรายได้จากการให้บริการ ลดลง 94.49 ล้านบาท โดยเป็นกำไรจากการที่บริษัทได้ให้เช่าช่วงพื้นที่ลานจอตลอดลาดบางกอกน้อยเพื่อนำไปพัฒนาเป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์ ทั้งนี้ การรับรู้กำไรดังกล่าวเป็นการบันทึกตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (IFRS 16)

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2568		2567	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	39.87	56.39%	34.18	61.76%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	3.86	5.46%	3.94	7.12%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	7.12	10.07%	6.80	12.29%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	19.86	28.09%	10.42	18.83%
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	70.71	100.00%	55.34	100.00%
% ต่อรายได้จากการให้บริการ		12.87%		9.88%

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 70.71 ล้านบาท คิดเป็น 12.87% ของรายได้จากการให้บริการ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น จำนวน 15.37 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 27.77% YoY จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักมาจาก

(1) ค่าใช้จ่ายพนักงาน เพิ่มขึ้น 5.69 ล้านบาท เนื่องจากธุรกิจ CIPS ที่มีการรับรู้อัตราความสำเร็จของงานเพิ่มขึ้นน้อยกว่าอัตราความสำเร็จของงานเดียวกันนี้ที่รับรู้ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 จึงทำให้การปันส่วนของค่าใช้จ่ายพนักงานส่วนกลางที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจ CIPS ไปเป็นต้นทุนของโครงการลดลง

- (2) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้น 0.32 ล้านบาท เนื่องจากการลงทุนในอุปกรณ์คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์สำนักงานเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับอัตราค่าจ้างคนที่เพิ่มขึ้น
- (3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ เพิ่มขึ้น 9.44 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกี่ยวกับค่าเช่าพื้นที่สำนักงานแห่งใหม่ ค่า MA License และ MA system และค่าใช้จ่ายเดินทางเพื่อศึกษาการผลิตอุปกรณ์

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 7.95 ล้านบาท คิดเป็น 1.45% ของรายได้จากการให้บริการ โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น จำนวน 2.28 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 เนื่องจากมีดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเงินกู้ที่มีการเบิกใช้ในช่วงปลายปี 2567

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีกำไรสุทธิ 83.23 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 14.52% ของรายได้รวม ซึ่งลดลงเป็นเงิน 81.70 ล้านบาท หรือ 49.54% เมื่อเปรียบเทียบกับกำไรสุทธิของปี 2567 เนื่องจากในไตรมาสที่สาม ปี 2567 บริษัทได้ให้เช่าช่วงพื้นที่ส่วนเชิงพาณิชย์ในอาคารเจปาร์คกาญจนาสุข จึงทำให้มีกำไรจากสัญญาให้เช่าช่วง จำนวน 97.06 ล้านบาท

(4) สรุปฐานะการเงิน

การวิเคราะห์และอธิบายฐานะการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 1,109.27 ล้านบาท และ 1,172.61 ล้านบาท ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนรวม จำนวน 197.99 ล้านบาท และ 440.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 17.85% และ 37.61% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม จำนวน 911.28 ล้านบาท และ 731.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 82.15% และ 62.39% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

สินทรัพย์ (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	98.70	404.01
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	59.02	33.61
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน – ส่วนที่ถึงกำหนดได้รับชำระภายใน 1 ปี (สุทธิ)	1.81	2.23
รายได้ค้างรับจากงานติดตั้งระบบ	33.70	---
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.76	1.13
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	197.99	440.98
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกัน	49.85	53.44
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน (สุทธิ)	159.64	156.34
อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)	329.95	136.02
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์	0.14	0.41
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ)	10.29	9.49
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (สุทธิ)	352.21	366.42
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9.20	9.51
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	911.28	731.63
รวมสินทรัพย์	1,109.27	1,172.61

สินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท (เรียงตามสภาพคล่อง) ได้แก่ เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน รายได้ค้างรับ อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และ สินทรัพย์สิทธิการใช้ โดย ณ 31 ธันวาคม 2568 รายการสินทรัพย์ที่สำคัญดังกล่าวมีสัดส่วนคิดเป็น 8.90% 5.32% 14.55% 3.04% 29.74% 0.93% และ 31.75% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับหรือรวมเป็น 94.23% ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 59.02 ล้านบาท และ 33.61 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 5.32% และ 2.87% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าจากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (PMS) ขณะที่ธุรกิจให้บริการที่จอดรถ (PS) ลูกค้าส่วนใหญ่จะชำระค่าบริการเป็นเงินสด โดย ณ 31 ธันวาคม 2568 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 25.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 75.60% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ธุรกิจให้คำปรึกษาและติดตั้งระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS) ที่จะมีการเรียกเก็บเงินตามงวดงานที่ส่งมอบ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีการให้เครดิตเทอมแก่ลูกค้า

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

บริษัทมีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ณ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 161.45 ล้านบาท และ 158.57 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 14.55% และ 13.52% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดย ณ 31 ธันวาคม 2568 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน เพิ่มขึ้น 2.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 1.82% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทให้เช่าช่วงพื้นที่บริเวณตลาดบางกอกน้อยเพิ่มขึ้นตามจำนวนร้านค้าที่เพิ่มขึ้น บริษัทมีการรับรู้รายการลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนเมื่อมีการส่งมอบกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าช่วงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (IFRS 16)

รายได้ค้างรับจากงานติดตั้งระบบ

บริษัทมีรายได้ค้างรับจากงานติดตั้งระบบ ณ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 33.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 3.04% ของสินทรัพย์รวม รายได้ค้างรับเกิดขึ้นจากการรับรู้รายได้ของงานติดตั้งระบบตามขั้นความสำเร็จของงาน ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง การรับรู้รายได้ (IFRS 15)

อาคารและอุปกรณ์

บริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ) ณ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 329.95 ล้านบาท และ 136.02 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 29.72% และ 11.60% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยอาคารและอุปกรณ์ที่สำคัญ ได้แก่ ส่วนปรับปรุงลานจอดรถ และอุปกรณ์ลานจอดรถ ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจให้บริการที่จอดรถ ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้ลงทุนปรับปรุงและติดตั้งอุปกรณ์ที่จอดรถบนพื้นที่เช่า โดย ณ 31 ธันวาคม 2568 อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้น 193.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 142.57% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 ส่วนใหญ่เป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างโครงการอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษกและปรับปรุงและติดตั้งอุปกรณ์ที่จอดรถ

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์

บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 0.14 ล้านบาท และ 0.41 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 0.01% และ 0.03% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้ออุปกรณ์ลานจอด โดย ณ 31 ธันวาคม 2568 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์ ลดลง 0.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 65.85% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ) ณ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 10.29 ล้านบาท และ 9.49 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 0.93% และ 0.81% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ได้แก่ โปรแกรมระบบบริหารลานจอด โดย ณ 31 ธันวาคม 2568 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เพิ่มขึ้น 0.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 8.43% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567

สินทรัพย์สิทธิการเช่า

บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการเช่า (สุทธิ) ณ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 352.21 ล้านบาท และ 366.42 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 31.75% และ 31.25% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ด้วยลักษณะธุรกิจให้บริการที่จอดรถที่มีการดำเนินธุรกิจโดยการเช่าพื้นที่เพื่อทำเป็นพื้นที่จอดรถเพื่อเรียกเก็บค่าบริการจอดรถจากผู้ที่มาใช้บริการ ดังนั้น ค่าเช่าจ่ายตลอดสัญญาถูกคิดคำนวณเป็นสินทรัพย์สิทธิการเช่า ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของกิจการ โดยรายการสินทรัพย์สิทธิการเช่า บริษัทได้มีการบันทึกตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (IFRS 16) โดย ณ 31 ธันวาคม 2568 สินทรัพย์สิทธิการเช่าลดลงสุทธิ 14.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 3.88% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการเช่าอาคารจอดรถเจปาร์คกาญจนสุขและอื่นๆ

หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวม ณ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 301.78 ล้านบาท และ 428.91 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 27.21% และ 36.58% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนรวม จำนวน 139.85 ล้านบาท และ 161.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 12.61% และ 13.75% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ และหนี้สินไม่หมุนเวียนรวม จำนวน 161.93 ล้านบาท และ 267.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 14.60% และ 22.83% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
หนี้สินหมุนเวียน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	83.76	98.01
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	14.10
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	38.63	30.02
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	10.04	8.05
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7.42	11.04
รวมหนี้สินหมุนเวียน	139.85	161.22
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
รายได้รอการรับรู้	1.62	2.97
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	-	113.46
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่า-สุทธิ	106.94	110.63
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	12.98	11.13
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	40.39	29.50
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	161.93	267.69
รวมหนี้สิน	301.78	428.91

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว และส่วนเกินมูลค่าหุ้น	547.06	547.06
กำไรสะสมและกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	260.43	196.64
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	807.49	743.70
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,109.27	1,172.61

หนี้สินที่สำคัญของบริษัท (เรียงตามระยะเวลาชำระคืน) ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ 31 ธันวาคม 2568 รายการหนี้สินที่สำคัญดังกล่าวมีสัดส่วนคิดเป็น 7.55% และ 13.12% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ หรือรวมเป็น 20.67% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 83.76 ล้านบาท และ 98.01 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 7.55% และ 8.36% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ โดย ณ 31 ธันวาคม 2568 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ลดลง 14.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 14.54% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจ่ายชำระค่าก่อสร้างอาคารจอดรถเจแปนเรสซิเดนซ์ อาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษกที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและต้นทุนของโครงการของรัฐกิจให้ค่าปรึกษาและรับผิดชอบจัดระบบบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ (CIPS)

หนี้สินตามสัญญาเช่า

บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 145.57 ล้านบาท และ 140.65 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 13.12% และ 11.99% ของยอดรวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ รายการหนี้สินตามสัญญาเช่าบริษัทได้บันทึกตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (IFRS 16) มาตั้งแต่ปี 2563 โดย ณ 31 ธันวาคม 2568 หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 4.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 3.50% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 เนื่องจากการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เช่น สัญญาเช่าพื้นที่บริเวณท่าอากาศยานนครศรีธรรมราช เป็นต้น และสุทธิกับการลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่มีการจ่ายชำระในระหว่างปี

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2568 ลดลง 127.56 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งทั้งจำนวน เงินกู้ดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งเงินลงทุนในการก่อสร้างโครงการอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 807.49 ล้านบาท และ 743.70 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วน 72.79% และ 63.42% ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ ประกอบด้วย

ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว และส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

กำไรสะสม

บริษัทมีกำไรสะสม ณ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 256.77 ล้านบาท และ 193.53 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรสะสม ณ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วยทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 20.00 ล้านบาท และกำไรสะสมส่วนที่ยังไม่จัดสรรจำนวน 236.77 ล้านบาท โดยกำไรสะสมเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากผลกำไรสุทธิประจำปี 2568 ตามที่ได้อธิบายไว้ก่อนหน้านี้ในหัวข้อการวิเคราะห์และอธิบายผลการดำเนินงาน หักลบกับการจ่ายเงินปันผลตามมติที่ประชุมที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 อนุมัติการจ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.05 บาทต่อหุ้น เป็นเงินทั้งสิ้น 20.00 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 3.66 ล้านบาท

การวิเคราะห์และอธิบายกระแสเงินสด

กระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	102.45	223.08
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	178.62	184.22
การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	54.99	51.69
เงินสดสุทธิจากดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	(21.23)	(12.83)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(208.14)	(297.75)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(199.62)	40.25
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(305.31)	(34.42)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 305.31 ล้านบาท แต่ยังคงมีเงินสดคงเหลือ 98.70 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดกระแสเงินสดที่เปลี่ยนแปลงไปดังนี้

- เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 102.45 ล้านบาท โดยมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน 178.62 ล้านบาท ซึ่งมีรายการเงินสดรับจากการดำเนินงานที่สำคัญ ได้แก่ กำไรก่อนภาษีเงินได้ 104.24 ล้านบาท ปรับปรุงรายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสดจำนวน 74.43 ล้านบาท ขณะที่รายการเงินสดได้จากการดำเนินงานที่สำคัญ ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 27.07 ล้านบาท รายได้ค้างรับค่าติดตั้งระบบ 33.69 ล้านบาท ตามที่ได้อธิบายไว้ก่อนหน้านี้ในหัวข้อการวิเคราะห์และคำอธิบายฐานะทางการเงิน และรายการเงินสดจ่ายภาษีเงินได้ 17.99 ล้านบาท

- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 208.14 ล้านบาท ซึ่งมีรายการเงินสดใช้ไปในการลงทุนที่สำคัญ ได้แก่ เงินสดจ่ายเพื่อก่อสร้างอาคารเช่าบริการกาญจนาสุข โครงการอาคารจอดรถในบริเวณศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก และอุปกรณ์ รวมเป็นเงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์รวม 197.53 ล้านบาท

- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 199.63 ล้านบาท บริษัทได้มีการจ่ายชำระเงินต้นของวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง 128.83 ล้านบาท จ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่า 42.88 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล 20.00 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.42	2.74
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	0.37	0.58
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	6.97	22.47
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (เท่า)	3.09	4.57
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	10.73%	24.66%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	7.29%	16.76%

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท สามารถเกิดขึ้นได้ตลอดช่วงการดำเนินธุรกิจ ทั้งที่ควบคุมได้และควบคุมไม่ได้ ดังนี้

1. ช่วงการได้มาซึ่งโครงการ หรือพื้นที่บริการ ความล่าช้าของการเซ็นสัญญาให้ได้มาซึ่งโครงการหรือการให้บริการ เนื่องจากมีผู้เกี่ยวข้องหลายฝ่าย หลายหน่วยงาน ซึ่งยากแก่การควบคุม
2. ช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการ ความล่าช้าของการก่อสร้างอาจเกิดขึ้นได้ หากมีสิ่งที่เกิดขึ้นไม่เป็นไปตามแผนงาน เช่น ฝนตกชุก วัสดุผลิตไม่ทัน แรงงานผู้รับเหมาไม่เพียงพอ รวมทั้งผลกระทบหน้างานที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ต่างๆ
3. ช่วงดำเนินการให้บริการแล้ว ความขาดแคลนของแรงงานตามพื้นที่ คุณภาพการให้บริการ การขึ้นค่าแรงขั้นต่ำตามประกาศของรัฐบาล ปัญหาหน้าที่ต้องคอยแก้ไขปรับปรุง ความต้องการของผู้ใช้บริการที่เปลี่ยนไป หรือ สภาพความนิยมของการใช้พื้นที่เปลี่ยนไป
4. ปัจจัยอื่นที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท เช่น ภัยธรรมชาติ หรือโรคระบาด ซึ่งทำให้ผู้คนลดการสัญจรนอกเคหะสถาน รวมถึงการปิดเมืองเพื่อการควบคุมภัยต่างๆให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

บริษัทได้ตระหนักถึงปัจจัยเหล่านี้ และมีการติดตามอย่างสม่ำเสมอ และจัดการกับปัจจัยที่ควบคุมได้ในทันที และจัดการกับปัจจัยที่ควบคุมไม่ได้ตามความเหมาะสมของสถานการณ์เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบ หรือลดระดับของผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทให้มากที่สุด

พัฒนาการด้านความยั่งยืน

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

- ได้ทำสัญญาติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าแสงอาทิตย์บนหลังคาที่จอดรถ ในทุกๆ ลานจอดที่สามารถทำได้ เช่น บนมอเตอร์สปอร์ต เจนท็องไกล เป็นต้น
- เพิ่มการติดตั้ง EV charger ในทุกๆ ลานจอดที่สามารถทำได้ อาทิ ในเดือนตุลาคม 2568 ที่ผ่านมา เปิดให้บริการจุดชาร์จ EV หนึ่งจุดภายในลานจอดโครงการ เจนท็องไกล กาญจนสุข
- มีโครงการศึกษาและการเก็บข้อมูล เพื่อคำนวณว่า การจัดการและการบริหารโดยระบบบริการของบริษัท เช่น ระบบบริหารจัดการลานจอดรถสามารถช่วยให้รถติดหน้าลานจอดลดลง ลดการวนรถหาที่จอด ทำให้เข้าจอดได้เร็วขึ้น จะสามารถช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้อย่างไร