

ภาพรวมธุรกิจ

กองทรัสต์ลงทุนใน (1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคาร ปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ (ไม่รวมพื้นที่ของโรงแรม ดี โอกระ เพรสติจ กรุงเทพ) ตั้งอยู่ที่ ห้างมอลล์เพนินซูลา-วิญญู และ (2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคาร สาทร สแควร์ ตั้งอยู่ที่ห้างมอลล์เพนินซูลา-วิญญู-สาทร

งบการเงิน

	6M68	6M67	2567	2566
--	------	------	------	------

งบกำไรขาดทุน (ลบ.)

รายได้	573.49	575.29	1,145.70	1,160.70
ค่าใช้จ่าย	206.20	212.28	436.37	441.25
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	367.28	363.01	709.32	719.44

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ลบ.)

สินทรัพย์	11,966.79	12,152.22	11,891.10	12,111.08
หนี้สิน	3,137.71	3,161.80	3,136.13	3,175.55
สินทรัพย์สุทธิ	8,829.08	8,990.41	8,754.96	8,935.52
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (หน่วย:บาท)	10.84	11.03	10.74	10.97

งบกระแสเงินสด (ลบ.)

กิจกรรมดำเนินงาน	367.14	224.88	655.07	956.57
กิจกรรมจัดหาเงิน	-366.17	-357.55	-785.83	-787.31

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายได้จากการลงทุน	0.64	0.63	0.62	0.62
สุทธิต่อรายได้				
หนี้สินต่อสินทรัพย์	0.26	0.26	0.26	0.26

แผนธุรกิจ

กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือจัดหาผลประโยชน์ กองทรัสต์มีการกำหนดกลยุทธ์ที่สำคัญ เพื่อการพัฒนาและรักษาคุณภาพการให้บริการ พร้อมทั้ง การปรับปรุง ดูแล รักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้มีความสมบูรณ์พร้อมใช้งาน เพื่อยืดอายุผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยมีกลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินงานธุรกิจ ดังต่อไปนี้

- 1.การบริหารจัดการทรัพย์สิน กำหนดนโยบายราคาค่าเช่า และควบคุม ติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้
- 2.นโยบายค่าเช่าและกลยุทธ์การตลาด ควบคุมดูแลอัตราค่าเช่าและบริการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม สอดคล้องกับสถานการณ์ของตลาดอาคารสำนักงานให้เขา
- 3.การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน ควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การรักษามาตรฐานของการให้บริการ และการกำกับดูแล
- 4.การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการ และพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน ในด้านการตรวจสอบและประเมินกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ ด้านการเพิ่ม อัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการบริหารช่องทางทางดำเนินงาน การดูแล ปรับปรุงและบำรุงรักษาพื้นที่ของโครงการ การปรับปรุงพัฒนาระบบและอุปกรณ์ด้วยเทคโนโลยีทันสมัย และการส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีด้วยการบริหารจัดการที่มีคุณภาพ

แผนการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน

กองทรัสต์มีการกำหนดเป้าหมายผลการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์คงเหลือ 3,660 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ในปี 2573 จำนวนปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์คิดเป็นการลดร้อยละ 55 เมื่อเปรียบเทียบกับปีฐาน (พ.ศ.2562) และ ในปี 2567 กองทรัสต์มีปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ จำนวนทั้งสิ้น 11,019 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ ลดลงร้อยละ 27 เมื่อเปรียบเทียบกับปีฐาน ซึ่งแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพและความมุ่งมั่นในการพยายามลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ของกองทรัสต์

Highlight ที่น่าสนใจของธุรกิจ

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เดือนมกราคมถึง มีนาคม 2568 จากข้อมูล Knight Frank พบว่า ความต้องการเช่าของผู้เช่า สูงกว่าอุปทานในช่วงต้นปี อัตราการเช่าโดยรวมของตลาดจึงเพิ่มขึ้น 0.5 จุดเปอร์เซ็นต์ มาอยู่ที่ร้อยละ 77.5 ซึ่งนับเป็นไตรมาสที่สองติดต่อกันที่มีการเติบโตของอัตราการเช่าขึ้นในทุกระดับของอาคาร โดยเฉพาะอาคารเกรด A ที่พื้นที่ตัวได้ดีที่สุดด้วยการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 สะท้อนการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากจุดต่ำสุดเมื่อเดือนกรกฎาคม-กันยายน 2567 ขณะที่อาคารเกรด B ยังคงเป็นกลุ่มที่มีผลงานอ่อนแอที่สุดที่ร้อยละ 76 ส่วนเกรด C ยังคงทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 80 และในไตรมาส 2 ปีบัญชี 2568 กองทรัสต์ประกาศจ่ายปันผลที่อัตรา 0.1984 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เมื่อรวมครั้งแรกของปีบัญชี 2568 จ่ายที่ 0.4034 บาทต่อหน่วยทรัสต์

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

สรุปผลการดำเนินงาน

ด้านการให้เช่า อาคารสาทร สแควร์ มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ ไตรมาส 2 ปีบัญชี 2568 เท่ากับ 909 บาทต่อตารางเมตร (สำหรับพื้นที่ Office และ Retail) ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนเล็กน้อย ร้อยละ 0.5 ซึ่งอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นสูงกว่าตลาดในพื้นที่สีลม-สาทร-เพลินจิต ที่ปรับขึ้นร้อยละ 0.4 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย เท่ากับร้อยละ 85 ลดลงจากไตรมาสก่อนร้อยละ 2.6 แต่สูงกว่าตลาดพื้นที่สีลม-สาทร-เพลินจิตที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ร้อยละ 76 และอาคารปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ ไตรมาส 2 ปีบัญชี 2568 เท่ากับ 1,144 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนร้อยละ 0.1 ซึ่งอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราที่เท่ากับตลาดในพื้นที่เพลินจิต-ชิดลม-วิญญู ที่ปรับขึ้นร้อยละ 0.1 มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย เท่ากับร้อยละ 96 ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อน

ด้านการเงิน กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนเท่ากับ 281.80 ลบ. ลดลง 0.13 ลบ. หรือร้อยละ 0.05 จากผลการดำเนินงานเดียวกันในปีก่อนหน้า มีค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการเช่าและบริการ ต้นทุนทางการเงินและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เท่ากับ 101.85 ลบ. ลดลง 5.49 ลบ.หรือร้อยละ 5.11 จากผลการดำเนินงานเดียวกันในปีก่อนหน้า ส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 179.94 ลบ. เพิ่มขึ้น 5.35 ลบ. หรือร้อยละ 3.06 จากผลการดำเนินงานเดียวกันในปีก่อนหน้า ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวมเท่ากับ 20.15 ลบ. ซึ่งส่วนใหญ่เกิดขึ้นจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (IFRS16) และจากการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นหลักเป็นผลทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 200.10 ลบ. เพิ่มขึ้น 21.26 ลบ. หรือร้อยละ 11.89 จากผลการดำเนินงานเดียวกันในปีก่อนหน้า

พัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ได้ดำเนินแผนงานโครงการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สิน (Asset Enhancement Initiatives) ("AEI") โดยได้ดำเนินการแล้วเสร็จในเดือนกันยายน 2567 เพื่อปรับปรุงและพัฒนาทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ไม่มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น เพิ่มความสามารถในการแข่งขัน ตลอดจนเป็นการสร้างบรรยากาศและประสบการณ์ที่ดีในการใช้อาคาร เพิ่มความสะดวกและทันสมัยมากยิ่งขึ้น โดยทั้ง 2 โครงการมีการปรับปรุงทั้งทางด้านกายภาพและด้านเทคโนโลยีของอุปกรณ์ประกอบอาคาร เช่น งานปรับปรุงระบบควบคุมการเข้า-ออกอาคารด้วยการจัดจำแนกหน้าหรือผ่านคิวอาร์โค้ด งานติดตั้งจุดบริการตนเองในการลงทะเบียนเป็นเช่าอาคาร การติดตั้งระบบเครื่องวัดคุณภาพอากาศภายในอาคาร การปรับปรุงระบบลานจอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ภายในอาคารด้วยระบบการจดจำป้ายทะเบียน ปรับระบบการรับชำระเงินเป็นแบบออนไลน์ เป็นต้น

แนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

กองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงโดยรวมเพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีการประเมินความเสี่ยง และรายงานผลการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นรายไตรมาส โดยครอบคลุมความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ และความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล

รางวัลและความสำเร็จที่ผ่านมาของบริษัท

เข้าร่วมการประเมินมาตรฐาน GRESB ต่อเนื่องปีที่ 3

