

ภาพรวมธุรกิจ

ลงทุนใน (1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารพาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ (ไม่รวมพื้นที่ของโรงแรม ดี โอเกอร์ เพรสทิง กรุงเทพ) ตั้งอยู่ที่ห้วยมกบน เพลินจิต-วิบูลย์ และ (2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารสาหร สแควร์ ตั้งอยู่ที่ห้วยมกบนราวีวราสาหรนครินทร์-สาหร

งบการเงิน

	9M68	9M67	2567	2566
--	------	------	------	------

งบกำไรขาดทุน (ลบ.)

รายได้	859.56	861.41	1,145.70	1,160.70
ค่าใช้จ่าย	313.89	317.89	436.37	441.25
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	545.67	543.52	709.32	719.44

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ลบ.)

สินทรัพย์	11,986.38	12,167.97	11,891.10	12,111.08
หนี้สิน	3,122.98	3,165.80	3,136.13	3,175.55
สินทรัพย์สุทธิ	8,863.40	9,002.17	8,754.96	8,935.52
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (หน่วย:บาท)	10.88	11.05	10.74	10.97

งบกระแสเงินสด (ลบ.)

กิจกรรมดำเนินงาน	543.47	434.91	655.07	956.57
กิจกรรมจัดหาเงิน	-564.06	-551.01	-785.83	-787.31

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายได้จากการลงทุน	0.63	0.63	0.62	0.62
สุทธิต่อรายได้				
หนี้สินต่อสินทรัพย์	0.26	0.26	0.26	0.26

แผนธุรกิจ

กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือจัดหาผลประโยชน์ กองทรัสต์มีการกำหนดกลยุทธ์ที่สำคัญ เพื่อการพัฒนาและรักษาคุณภาพการให้บริการ พร้อมทั้งการปรับปรุง ดูแล รักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้มีความสมบูรณ์พร้อมใช้งานเพื่อจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยมีกลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินงานธุรกิจ ดังต่อไปนี้

- 1.การบริหารจัดการทรัพย์สิน** กำหนดนโยบายราคาค่าเช่าและควบคุมติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้
- 2.นโยบายค่าเช่าและกลยุทธ์การตลาด** ควบคุมดูแลอัตราค่าเช่าและบริการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์ของตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า
- 3.การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน** ควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การรักษามาตรฐานของการให้บริการและการกำกับดูแล
- 4.การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สิน** ในด้านการตรวจสอบและประเมินกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ ด้านการเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ด้วยการบริหารช่องทางการดำเนินงาน การดูแลปรับปรุงและบำรุงรักษาพื้นที่ของโครงการ การปรับปรุงพัฒนาระบบและอุปกรณ์ด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัยและการส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีด้วยการบริหารจัดการที่มีคุณภาพ

แผนการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน

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

Highlight ที่น่าสนใจของงบธุรกิจ

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เดือนเมษายนถึงมิถุนายน 2568 จากข้อมูล Knight Frank พบว่า ความต้องการเช่าของผู้เช่าต่ำกว่าอุปทานในช่วงต้นปี ลดลงร้อยละ 0.7 จากไตรมาสก่อน มาอยู่ที่ร้อยละ 76.8 โดยอาคารเกรด A พื้นที่ว่างที่ติดต่อกับอัตราการเช่าร้อยละ 77 ขณะที่อาคารเกรด B ยังคงเป็นกลุ่มที่อ่อนแอที่สุดที่ร้อยละ 74 ส่วนและเกรด C ยังคงทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 81 และในไตรมาส 3 ปีบัญชี 2568 กองทรัสต์ประกาศจ่ายเงินปันผลต่อตรา 0.1965 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.11 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน รวมสามไตรมาสของปีบัญชี 2568 จ่ายที่ 0.5999 บาทต่อหน่วยทรัสต์

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

สรุปผลการดำเนินงาน

ด้านการให้เช่า ณ ไตรมาส 3 ปีบัญชี 2568 อาคารสาหร สแควร์ มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย เท่ากับ 908 บาทต่อตารางเมตร (สำหรับพื้นที่ Office และ Retail) ปรับลดลงจากไตรมาสก่อนเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.1 มีอัตราการเช่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 84 ซึ่งสูงกว่าตลาดพื้นที่สลม-สาหร-พระรามสี่ที่มีอัตราการเช่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 75 และอาคารพาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย เท่ากับ 1,143 บาทต่อตารางเมตร (สำหรับพื้นที่ Office และ Retail) ปรับลดลงจากไตรมาสก่อนเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.1 มีอัตราการเช่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 96 ซึ่งสูงกว่าตลาดพื้นที่เพลินจิต-ชิดลม-วิบูลย์ ที่มีอัตราการเช่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 76

ด้านการเงิน กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุน เท่ากับ 286.07 ล้านบาท ลดลง 0.04 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.02 จากผลการดำเนินงานเดียวกันในปีก่อนหน้า และมีค่าใช้จ่ายรวมซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการเช่าและบริการต้นทุนทางการเงินและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เท่ากับ 107.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.08 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.96 จากผลการดำเนินงานเดียวกันในปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจากการสำรองจ่ายค่าซ่อมแซมอาคารจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ที่ผ่านมา ส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 178.39 ล้านบาท ลดลง 2.12 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.17 จากผลการดำเนินงานเดียวกันในปีก่อนหน้า กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวมเท่ากับ 17.59 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดขึ้นจากมาตรการการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (IFRS16) ที่กองทรัสต์มีการบังคับใช้ตั้งแต่ปีบัญชี 2564 ดังนั้น กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 195.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28.18 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.79 จากผลการดำเนินงานเดียวกันในปีก่อนหน้า

พัฒนาการที่สำคัญ

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

แนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

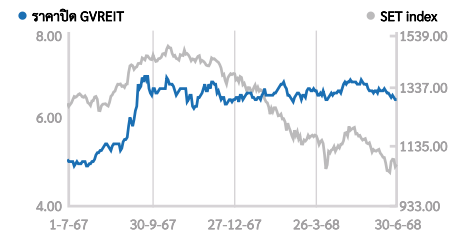
กองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงโดยรวมเพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีการประเมินความเสี่ยงและรายงานผลการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นรายไตรมาส โดยครอบคลุมความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์, ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน ความเสี่ยงด้านการเงิน, ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ, ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่และความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล

โครงสร้างรายได้ตามประเภทธุรกิจ



ข้อมูลหลักทรัพ์

SET / PROPCON / PF&REIT



ณ วันที่ 30/06/68	GVREIT	PF&REIT	SET
P/BV (เท่า)	0.60	0.73	1.03
Dividend yield (%)	12.18	6.94	4.39
	30/06/68	30/09/67	29/09/66
Market Cap (ลบ.)	5,296.20	5,377.68	4,888.80
ราคา (บาท/หุ้น)	6.50	6.60	6.00
P/BV (เท่า)	0.60	0.60	0.54

CG Report:

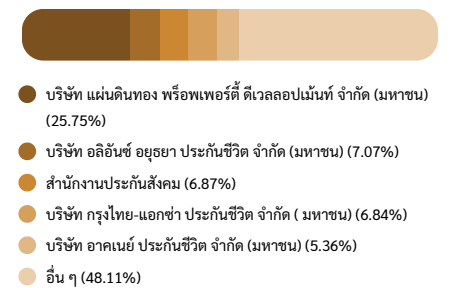
-

Company บริษัท ทรัสต์เรทติ้ง จำกัด อยู่ในระดับ "A-" ด้วยแนวโน้ม

Rating: อันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" 7 ปีต่อเนื่อง จากผลการจัดอันดับ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2567

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 29/08/2568



ช่องทางการติดต่อบริษัท

- <http://www.gvreit.com>
- th.gvreit.ir@frasersproperty.com
- 0-2483-0000
- เลขที่ 944 มิตรทวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนพระรามสี่ แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
- ข้อมูลการซื้อขายอื่น ๆ : https://www.settrade.com/C04_01_stock_quote_p1.jsp?txtSymbol=GVREIT