

2Q25 อสังหาฯยังกดดันผลประกอบการ

เรายังแนะนำ “ซื้อ” เช่นเดิม (TP Bt. 80) โดยมองว่าระยะยาวยังเห็นการเติบโตของ CPN ได้ โดยเฉพาะในกลุ่มธุรกิจหลักอย่างศูนย์การค้าที่แม้ว่าในช่วง 2Q25 ภาคการท่องเที่ยวจะชะลอตัว แต่รายได้เมื่อเทียบกับปีก่อนยังเติบโตได้ เป็นผลจากการกลับมาเปิดของศูนย์ที่มีการปรับปรุง รวมถึงการเปิดศูนย์ใหม่ที่ยังมีอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามระยะสั้นอาจจะถูกกดดันจากผลประกอบการงวด 2Q25 ที่คาดว่ากำไรสุทธิจะอยู่ที่ระดับ 4,121 ล้านบาท ลดลง 10%YoY, 3%QoQ จากผลกระทบของการชะลอตัวในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม ทั้งนี้ CPN คาดว่าในช่วง 2H25 ทั้ง 2 ธุรกิจจะฟื้นได้จากการเปิดโครงการใหม่และมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐ

ภาค 2Q25 กำไรสุทธิชะลอตัวหลังอสังหาฯซบเซา

- เราคาดว่ากำไรสุทธิงวด 2Q25 ที่ 4,121 ล้านบาท (-10%YoY, -3%QoQ) เทียบกับปีก่อนแรงกดดันหลักมาจากรายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงกว่า 70%YoY หลังจากได้รับแรงกดดันจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจ รวมถึงยังไม่มีรายได้จากการโอนจากคอนโดใหม่ๆเข้ามา ส่วนการลดลงเล็กน้อยจาก 1Q25 ได้รับแรงกดดันจากภาคการท่องเที่ยว ทำให้รายได้ธุรกิจโรงแรมลดลง
- รายได้จากธุรกิจหลักคาดว่าจะ 11,809 ล้านบาท ลดลง 8%YoY โดยมีการเติบโตเพียงธุรกิจให้เช่าในศูนย์การค้าประมาณ 3%YoY เพราะได้รับผลดีจากศูนย์ที่กลับมาเปิดหลังปรับปรุงที่มีค่าเช่าเพิ่มขึ้น แต่ธุรกิจอื่นอย่างอสังหาริมทรัพย์และโรงแรมปรับตัวลดลง ส่วนลดลงจาก 1Q25 ประมาณ -1% จากธุรกิจโรงแรมที่เป็นผลตามฤดูกาล
- กำไรขั้นต้นรวมคาดว่าจะ 57% เพิ่มขึ้นจาก 54.1% ใน 2Q24 ส่วนหนึ่งได้รับผลดีจากต้นทุนค่าไฟที่ลดลง แต่ลดลงจาก 59.1% ใน 1Q25 ส่วนหนึ่งมาจากฐานที่สูงและรายได้ลดลง ด้านค่าใช้จ่ายในการบริหารคาดว่าจะ 2,061 ล้านบาททรงตัวทั้งจาก 2Q24 และ 1Q25
- รายได้อื่น (รวมรายได้จากการลงทุนแต่ไม่รวมรายการพิเศษใน 2Q24) อยู่ที่ 930 ล้านบาท (-5%YoY, +25%QoQ)
- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมคาดว่าจะ 512 ล้านบาท ทรงตัวจากปีก่อนและไตรมาสก่อนหน้า ดอกเบี้ยจ่ายคาดว่าจะ 883 ล้านบาททรงตัวจาก 1Q25 (-8%YoY)

อสังหาฯฟื้น 2H25 ส่วนศูนย์ใหม่เปิด 2 แห่ง

ภาพรวมในช่วง 2H25 CPN คาดว่าผลประกอบการมีโอกาสเห็นการฟื้นตัวจาก 1H25 ได้ โดยเฉพาะในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หลังจากจะมีการเปิดโครงการแนวราบมากขึ้น รวมถึงอาจจะมีการปรับแผนการโอนคอนโดที่เดิมจะโอนมากในช่วงต้นปี 26 มาโอนในปี 25 แทน สำหรับธุรกิจศูนย์การค้าจะมีการเปิดใหม่ 2 แห่ง โครงการดุสิตเซ็นทรัลพาร์ค และเซ็นทรัลกระบี่ รวมถึงจะเปิดอาคารสำนักงานเซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศสเปซ ส่วนปี 26 เปิดนอร์ธวิลล์ ขอนแก่นแคมปัส ภูเก็ต และเดอะเซ็นทรัล รวมถึงเริ่มโอนโครงการ ดุสิต เรสซิเดนเชส เข้ามา

มองยังมีการเติบโตได้ดี

หากกำไรสุทธิออกมาตามคาดจะทำให้ในงวด 1H25 กำไรสุทธิคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 48% ของกำไรทั้งปี แต่ด้วยการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาฯ และโรงแรมจากมาตรการส่งเสริมของภาครัฐ การเปิดศูนย์การค้าใหม่ ทำให้ยังมีโอกาสที่กำไรทั้งปีจะเป็นไปตามที่เราคาดได้ เราจึงคงกำไรทั้งปีไว้เท่าเดิมก่อนที่ 17,258 ล้านบาท (+3%YoY) สำหรับคำแนะนำการลงทุนแม้ผลประกอบการ 2Q25 อาจชะลอตัวบ้าง แต่หากดูในส่วนของธุรกิจหลักยังเติบโตได้ดี เราจึงยังคำแนะนำ “ซื้อ” เช่นเดิมโดยประเมินมูลค่าเหมาะสมที่ 80 บาท (20.8XPER'25E)

BUY

Fair price: Bt 80

Upside (Downside): +55%

Key Statistics

Bloomberg Ticker	CPN TB
Current price (Bt.)	51.75
Market Cap. (Bt m)	232,254
Shares issued (mn)	4,488
Par value (Bt)	0.50
52 Week high/low (Bt)	68.75/41.0
Foreign limit/ actual (%)	30/18.07
NVDR Shareholders (%)	6.5
Free float (%)	68.7
Number of retail holders	26,015
Dividend policy (%)	40
Industry	Property & Construction
Sector	Property Development
First Trade Date	1 Mar 1995
CG Rate	▲▲▲▲▲
Thai CAC	Certified
SET ESG Ratings	AAA

Major Shareholders

Major Shareholders	18 Mar 2025
Central Holding Ltd.	26.2
Thai NVDR company Limited	8.0
Social Security Office	2.7
South East Asia UK (Type C) Nominees Limited	2.6
Mr.Niti Osathanugrah	2.1

Key Financial Summary

Year End (Dec.)	2023A	2024A	2025E	2026E
Revenue (Bt m)	45,613	50,184	52,506	57,274
Net Profit (Bt m)	15,062	16,729	17,258	18,634
NP Growth (%)	40%	11%	3%	8%
EPS (Bt)	3.4	3.7	3.8	4.2
PER (x)	20.0	16.6	13.5	12.5
BPS (Bt)	22.4	24.5	26.3	28.0
PBV (x)	3.0	2.5	2.0	1.8
DPS (Bt)	1.8	2.1	2.2	2.3
Div. Yield (%)	2.7%	3.4%	4.2%	4.5%
ROA (%)	5.4%	5.5%	5.6%	5.8%
ROE (%)	15.0%	15.2%	14.6%	14.8%

Source: Pi Estimated

Analyst: Dome Kunprayoonsawad

Registration No.10196

Email: dome.ku@pi.financial

Stock Update

30 JULY 2025

CPN

CENTRAL PATTANA PCL.

pi

Earnings Preview

(Bt m)	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25E	%QoQ	%YoY
Revenue	12,876	12,243	13,361	11,921	11,809	(0.9)	(8.3)
Cost of sales	(5,916)	(5,292)	(6,076)	(4,878)	(5,079)	4.1	(14.1)
Gross profit	6,960	6,951	7,285	7,043	6,730	(4.4)	(3.3)
SG&A	(2,001)	(1,987)	(2,706)	(2,044)	(2,061)	0.8	3.0
Other (exp)/inc							
EBIT	4,959	4,964	4,579	4,999	4,669	(6.6)	(5.8)
Finance cost	(961)	(969)	(901)	(883)	(883)	-	(8.1)
Other inc/(exp)	976	550	994	746	930	24.7	(4.7)
Earnings before taxes	4,974	4,545	4,672	4,862	4,716	(3.0)	(5.2)
Income tax	(1,042)	(980)	(762)	(1,076)	(1,030)	(4.3)	(1.2)
Earnings after taxes	3,932	3,565	3,910	3,786	3,686	(2.6)	(6.3)
Equity income	524	633	43	522	512	(2.0)	(2.4)
Minority interest	(45)	(73)	(58)	(78)	(77)	(1.3)	72.2
Earnings from cont. operations	4,411	4,125	4,392	4,231	4,121	(2.6)	(6.6)
Forex gain/(loss) & unusual items	144	1	(498)	(4)	-	N.M.	N.M.
Net profit	4,556	4,126	3,893	4,227	4,121	(2.5)	(9.5)
EBITDA	7,223	7,228	7,074	7,249	7,037	(2.9)	(2.6)
Recurring EPS (Bt)	0.98	0.92	0.98	0.94	0.92	(2.6)	(6.6)
Reported EPS (Bt)	1.02	0.92	0.87	0.94	0.92	(2.5)	(9.6)
Profits (%)	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25E	chg QoQ	chg YoY
Gross margin	54.1	56.8	54.5	59.1	57.0	(2.1)	2.9
Operating margin	38.5	40.5	34.3	41.9	39.5	(2.4)	1.0
Net margin	35.4	33.7	29.1	35.5	34.9	(0.6)	(0.5)

Source : Company Data, Pi Research



Pi Securities



@pisecurities



support@pi.financial



www.pi.financial

Investing, simplified.

Environment Social Governance: SET ESG Rating AAA

CPN มีการให้ความสำคัญกับความยั่งยืนอย่างมาก โดยมีการพัฒนาธุรกิจด้วยโมเดลการขับเคลื่อนองค์กรธุรกิจโดยกำหนดเป้าหมายชัดเจน (Purpose-Driven Business Model) เพื่อสร้างคุณค่าและความหมายต่อลูกค้า สังคม และโลก เพื่อยกระดับความเป็นอยู่ที่ดีให้กับสังคม สามารถสรุปได้เบื้องต้นดังนี้

Environment

- ด้านสิ่งแวดล้อม มีการประกาศนโยบายด้านสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม ครอบคลุมการดำเนินงานและบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติ พลังงาน และสาหร่ายปโภค รวมถึงสภาพภูมิอากาศ สภาพแวดล้อม ความหลากหลายทางชีวภาพ และการจัดการของเสีย เพื่อให้เกิดประโยชน์และประสิทธิภาพสูงสุดอย่างเป็นระบบและยั่งยืน โดยนำมาตรฐานสากลต่างๆ มาประยุกต์ใช้ อาทิ มาตรฐานระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม (ISO14001) มาตรฐานการจัดการก๊าซเรือนกระจก (ISO14064-1) มาตรฐานระบบการจัดการด้านพลังงาน (ISO50001) และแนวทางการบริหารจัดการอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม หรือมาตรฐานอาคารเขียวในระดับนานาชาติ LEED: Leadership in Energy & Environmental Design) หลักเกณฑ์การประเมิน Thailand Energy Award ของกระทรวงพลังงานและ ASEAN Energy Award ของอาเซียน โดยมีเป้าหมายที่จะใช้ทรัพยากรต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพเพิ่มการใช้ทรัพยากรทางเลือก เช่น พลังงานไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์ การนำน้ำกลับมาใช้หมุนเวียน การลดปริมาณขยะฝังกลบ และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

Social

- ด้านสังคม CPN ได้ให้ความสำคัญกับทุกฝ่าย ทั้งในส่วนของบุคลากรที่มีเป้าหมายไม่มีปัญหาหรือความผิดเกี่ยวกับการจ้างงานที่ไม่เป็นธรรม ใช้หลักการจ้างงานบนพื้นฐานของความเท่าเทียมทางเพศและความแตกต่างหลากหลาย
- ขณะที่การสร้างศูนย์การค้าจะเน้นพัฒนาโดยยึดถือลูกค้าเป็นศูนย์กลางและตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์
- ในส่วนของชุมชน CPN มีโครงการเปิดพื้นที่ให้เกษตรกร และสินค้าชุมชนมาขายในศูนย์การค้าของ CPN ซึ่งมีเป้าหมายคิดเป็นมูลค่ารวมกว่า 130 ล้านบาท/ปี นอกจากนี้ยังมีการพัฒนาพื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับชุมชนในการทำธุรกรรมกับภาครัฐ เช่น การพัฒนาศูนย์ราชการร่วม เปิดให้บริการงานทะเบียนราษฎร์ต่างๆ อาทิ การรับบัตรประชาชน การรับขึ้นทะเบียนผู้ต้องการฝึกอาชีพ เป็นต้น

Governance

ด้านธรรมาภิบาลเพื่อให้เป็นไปตามหลักที่ดี CPN จึงมีการจัดทำคู่มือจรรยาบรรณ เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน ซึ่งมีครอบคลุมทั้งในด้าน การกำลั้บดูแลกิจการ ด้านสังคม และสิ่งแวดล้อม

ขณะที่ในด้านการควบคุมความเสี่ยง มีการทบทวน ติดตามและจัดทำแผนความเสี่ยงสำคัญของบริษัท ทุกไตรมาส ซึ่งส่วนหนึ่งมีเป้าหมายที่จะไม่มีกรณีพิพาท ในประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล

Stock Update

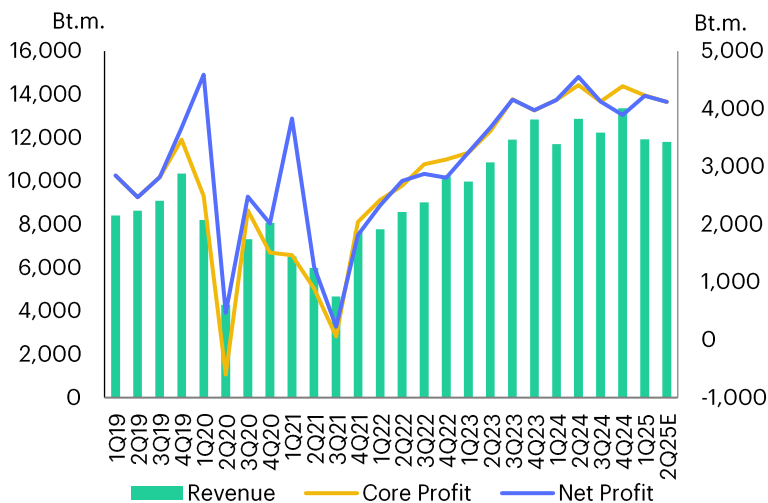
30 JULY 2025

CPN

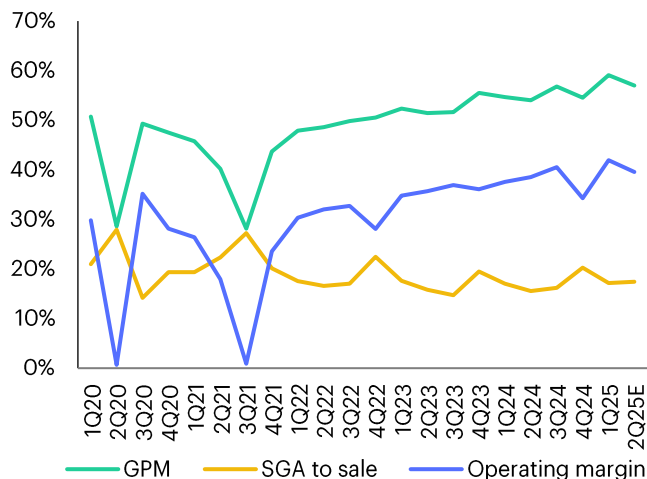
CENTRAL PATTANA PCL.

pi

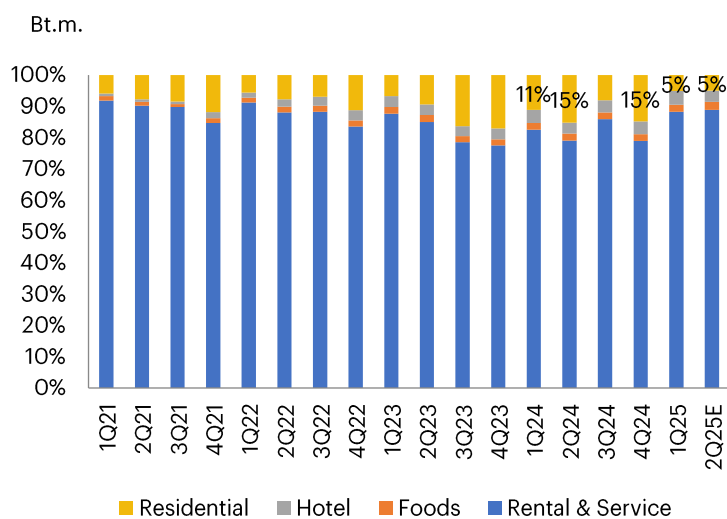
รายได้ กำไรสุทธิ และกำไรปกติรายไตรมาส



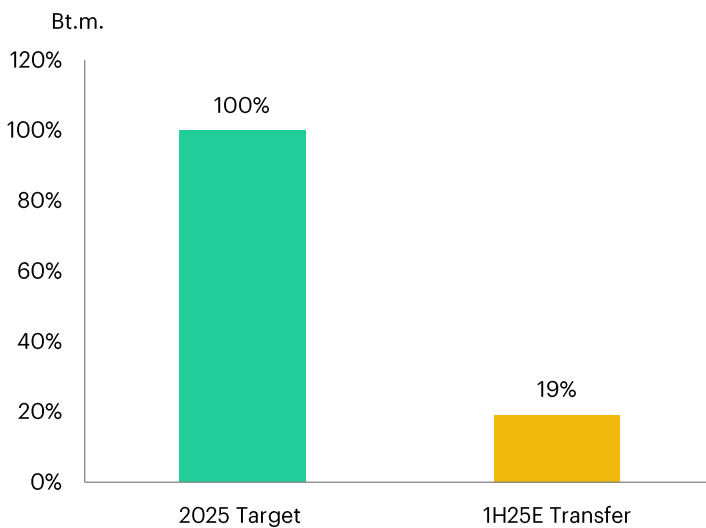
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ



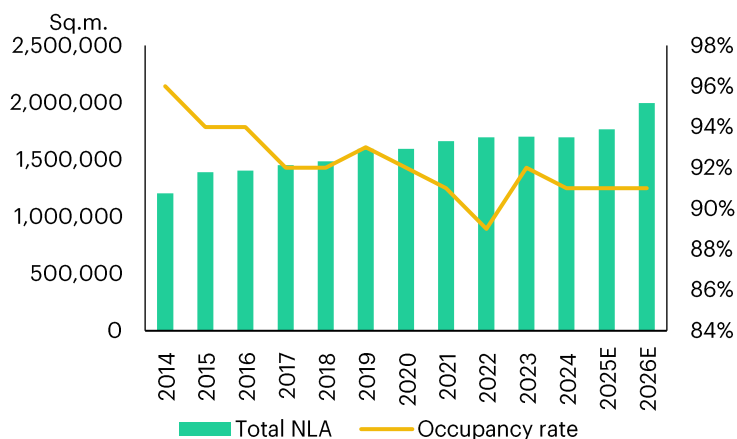
สัดส่วนรายได้ตามประเภทธุรกิจ



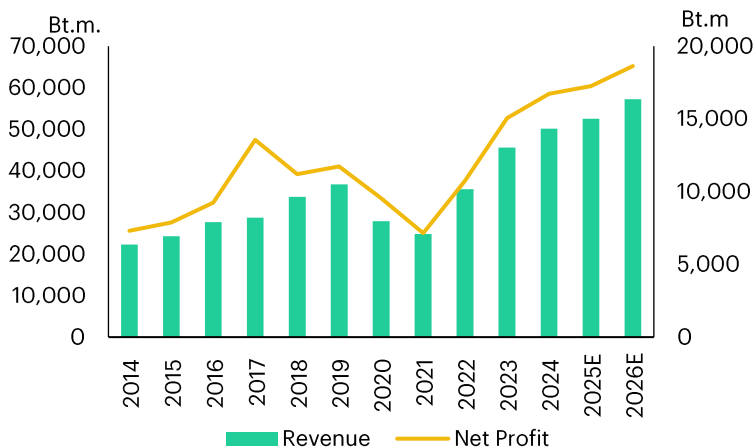
สัดส่วนการโอนช่วง 1H25 เทียบกับเป้าทั้งปี



พื้นที่ให้เช่าและอัตราเช่า



รายได้และกำไรสุทธิรายปี



Source: Pi research, company data



Pi Securities



@pisecurities



support@pi.financial



www.pi.financial

Investing. simplified.

2027 Pipeline

UPCOMING PROJECTS (2025-2026)



Siam square

Investment Bt9,000 MB
Retail GLA 30,000 sqm
Target opening 3Q27

Rama9

Investment Bt6,000 MB
Retail GLA 92,000 sqm
Target opening 4Q27

THAILAND'S NO.1 RETAIL-LED MIXED-USE PIONEERING



2025 Residential New Launches – Tentative Timeline



2025 Launch plan – 9 projects
Launch value Bt 15.8bn
Condominium Bt 6.5bn
Low-rise Bt 9.3bn

1Q25

- BAAN NIRATI
CHAENGWATTANA-
CHAIYAPHRUEK

2Q25

- BAAN NINYA KRABI
- BAAN NIRADA
CHAENGWATTANA-
CHAIYAPHRUEK

3Q25

- PHYLL KRABI
- PHYLL PHUKET II
- ESCENT CHONBURI
- BAAN NINYA
KRUNGTHAP KREETHA-
MOTORWAY

4Q25

- PHYLL PHAHON 59
STATION
- BAAN NINYA
RAMINTRA 83

Source: company data

Stock Update

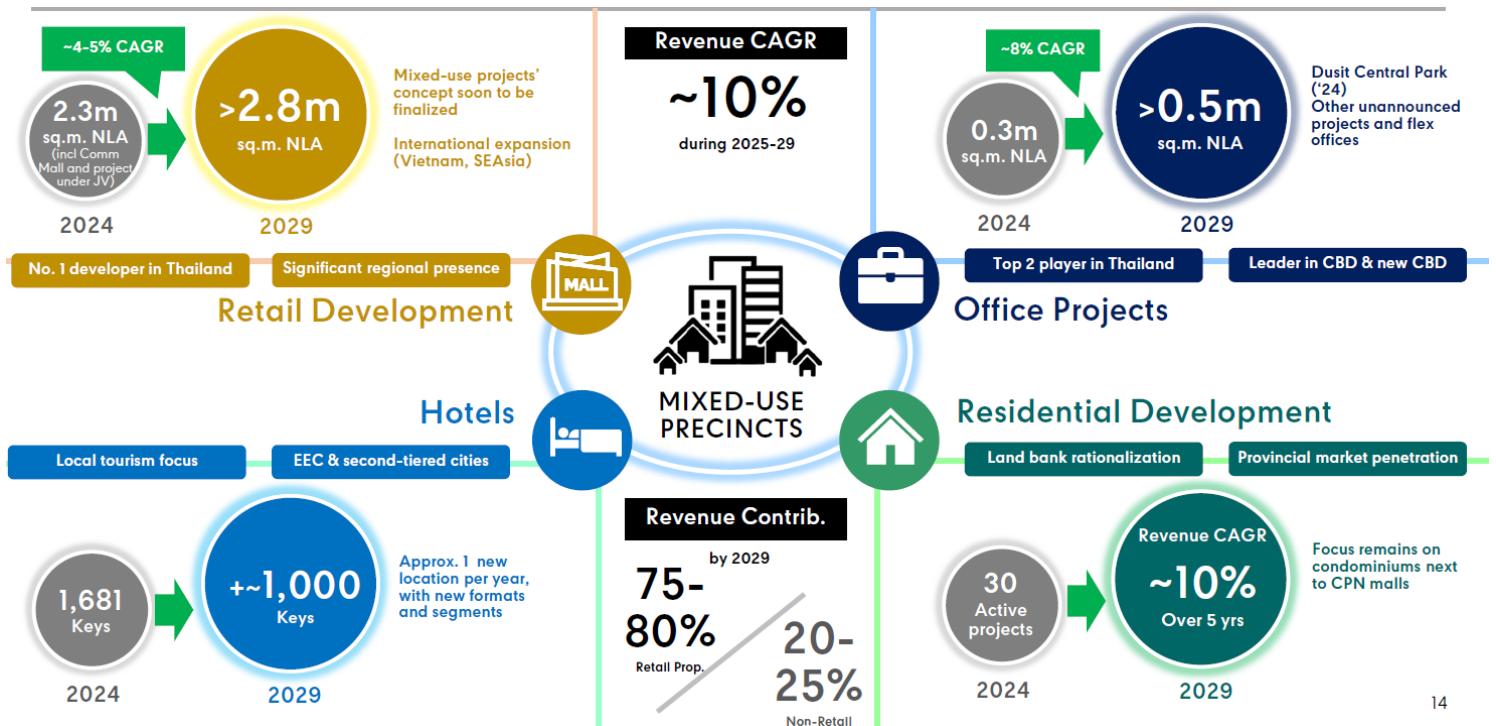
30 JULY 2025

CPN

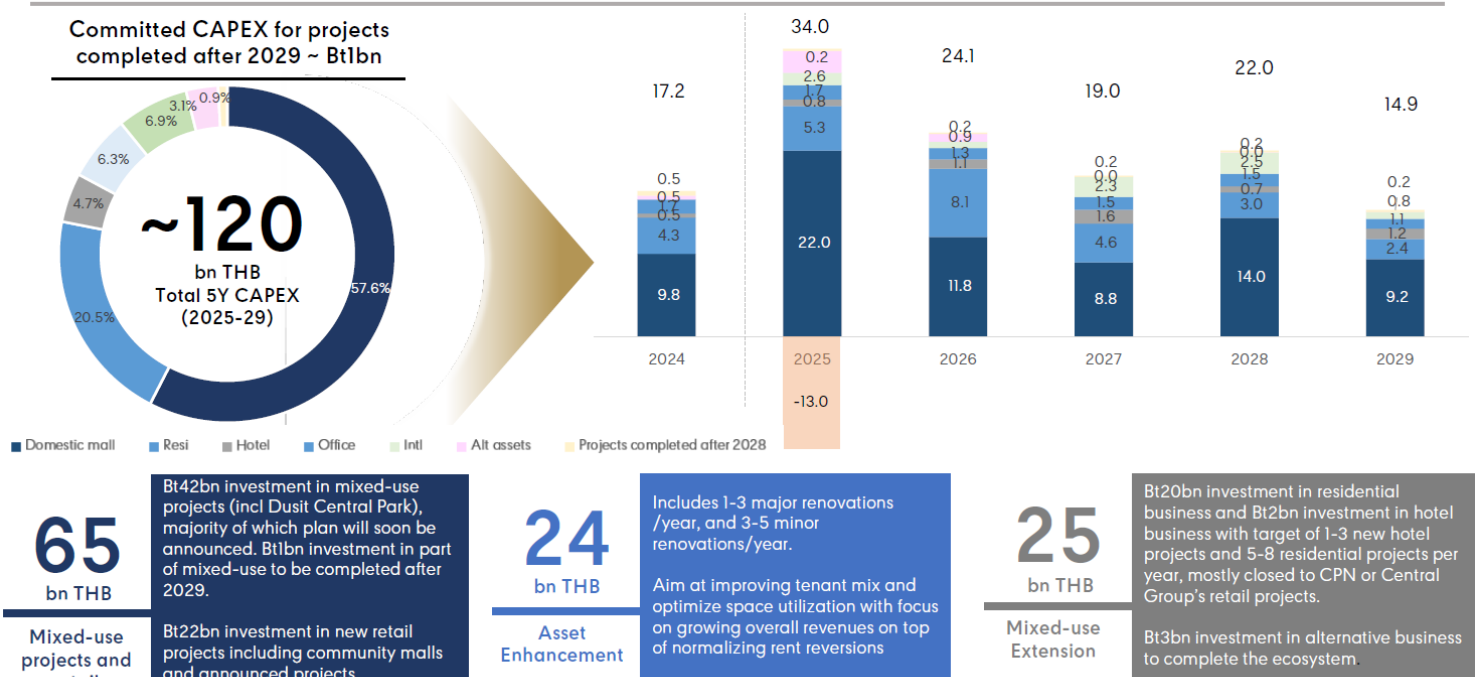
CENTRAL PATTANA PCL.

pi

FIVE-YEAR FINANCIAL TARGET



FIVE-YEAR INVESTMENT PLAN



Note: The investment plan is a rolling 5-year plan, excludes M&A and subject to change throughout the course of the year upon changing circumstances that may occur in the future. 12

Source: company data

Summary financials

Balance Sheet (Bt m)	2023	2024	2025E	2026E
Cash & equivalents	5,059	5,292	6,547	7,346
Accounts receivable	2,217	1,404	1,470	1,604
Inventories	16,432	17,163	18,902	19,473
Other current assets	1,837	14,892	3,092	3,330
Total current assets	25,546	38,751	30,011	31,752
Invest. in subs & others	45,918	53,788	53,788	53,788
Fixed assets - net	175,798	191,976	205,490	217,279
Other assets	32,611	19,721	20,038	20,739
Total assets	279,873	304,236	309,326	323,558
Short-term debt	39,668	23,537	17,461	12,647
Accounts payable	11,056	11,160	11,656	12,715
Other current liabilities	3,143	3,587	3,150	4,009
Total current liabilities	53,868	38,284	32,268	29,371
Long-term debt	38,808	51,550	55,133	60,233
Other liabilities	86,614	104,574	104,060	108,332
Total liabilities	179,291	194,407	191,460	197,936
Paid-up capital	2,244	2,244	2,244	2,244
Premium-on-share	8,559	8,559	8,559	8,559
Others	559	502	502	502
Retained earnings	80,911	89,277	97,111	104,008
Non-controlling interests	8,309	9,247	9,451	10,309
Total equity	100,582	109,829	117,866	125,621
Total liabilities & equity	279,873	304,236	309,326	323,558
Income Statement (Bt m)	2023	2024	2025E	2026E
Revenue	45,613	50,184	52,506	57,274
Cost of goods sold	(21,509)	(22,592)	(24,207)	(26,307)
Gross profit	24,104	27,592	28,299	30,966
SG&A	(7,726)	(8,693)	(8,926)	(9,908)
Other income / (expense)				
EBIT	16,379	18,900	19,373	21,058
Depreciation	8,546	9,208	10,017	10,741
EBITDA	29,781	33,422	34,964	37,175
Finance costs	(2,613)	(3,718)	(3,683)	(3,472)
Other income / (expense)	2,723	3,520	3,507	2,805
Earnings before taxes (EBT)	16,489	18,701	19,196	20,390
Income taxes	(3,461)	(3,684)	(3,796)	(4,099)
Earnings after taxes (EAT)	13,028	15,017	15,401	16,292
Equity income	2,133	1,795	2,068	2,572
Non-controlling interests	(171)	(229)	(210)	(229)
Core Profit	14,991	17,080	17,258	18,634
FX Gain/Loss & Extraordinary	71	(351)	-	-
Net profit	15,062	16,729	17,258	18,634
EPS (Bt)	3.36	3.73	3.85	4.15

Cashflow Statement (Bt m)	2023	2024	2025E	2026E
CF from operation	21,188	36,065	36,979	35,292
CF from investing	(9,687)	(15,646)	(23,530)	(22,530)
CF from financing	(11,578)	(20,237)	(12,194)	(11,964)
Net change in cash	(78)	182	1,254	799

Valuation	2023	2024	2025E	2026E
EPS (Bt)	3.36	3.73	3.85	4.15
Core EPS (Bt)	3.34	3.81	3.85	4.15
DPS (Bt)	1.80	2.10	2.17	2.34
BVPS (Bt)	22.4	24.5	26.3	28.0
EV per share (Bt)	83.6	77.5	66.5	66.4
PER (x)	20.0	16.6	13.5	12.5
Core PER (x)	20.1	16.3	13.5	12.5
PBV (x)	3.0	2.5	2.0	1.8
EV/EBITDA (x)	12.6	10.4	8.5	8.0
Dividend Yield (%)	2.7	3.4	4.2	4.5

Profitability Ratios (%)	2023	2024	2025E	2026E
Gross profit margin	52.8	55.0	53.9	54.1
EBITDA margin	65.3	66.6	66.6	64.9
EBIT margin	35.9	37.7	36.9	36.8
Net profit margin	33.0	33.3	32.9	32.5
ROA	5.4	5.5	5.6	5.8
ROE	15.0	15.2	14.6	14.8

Financial Strength Ratios	2023	2024	2025E	2026E
Current ratio (x)	0.5	1.0	0.9	1.1
Quick ratio (x)	0.2	0.6	0.3	0.4
Int.-bearing Debt/Equity (x)	0.8	0.7	0.6	0.6
Net Debt/Equity (x)	0.7	0.6	0.6	0.5
Interest coverage (x)	6.3	5.1	5.3	6.1
Inventory day (days)	279	277	285	270
Receivable day (days)	18	10	10	10
Payable day (days)	188	180	176	176
Cash conversion cycle	109	107	119	104

Growth (% YoY)	2023	2024	2025E	2026E
Revenue	28.2	10.0	4.6	9.1
EBITDA	21.0	12.2	4.6	6.3
EBIT	49.9	15.4	2.5	8.7
Core profit	33.1	13.9	1.0	8.0
Net profit	40.0	11.1	3.2	8.0
EPS	40.0	11.1	3.2	8.0

Source : Company Data, Pi Research

Corporate Governance Report of Thai Listed Companies 2024

CG Rating by the Thai Institute of Directors Association (Thai IOD)

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนที่แสดงให้เห็นเป็นผลที่ได้จากการสำรวจและประเมินข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ("บริษัทจดทะเบียน") เผยแพร่ต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอข้อมูลในมุมมองของบุคคลภายนอกต่อมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน โดยไม่ได้เป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินกิจการของบริษัทจดทะเบียน อีกทั้งมิได้ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทจดทะเบียนในการประเมิน ดังนั้น ผลสำรวจที่แสดงนี้จึงไม่ได้เป็นการรับรองถึงผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินการของบริษัทจดทะเบียน และไม่ถือเป็นการให้คำแนะนำในการลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนหรือคำแนะนำใดๆ ผู้ใช้ข้อมูลจึงควรใช้วิจารณญาณของตนเองในการวิเคราะห์และตัดสินใจในการใช้ข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับบริษัทจดทะเบียนที่แสดงในผลสำรวจนี้ ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความครบถ้วนและถูกต้องของผลสำรวจดังกล่าว

ช่วงคะแนน	สัญลักษณ์	Description	ความหมาย
90-100		Excellent	ดีเลิศ
80-89		Very Good	ดีมาก
70-79		Good	ดี
60-69		Satisfactory	ดีพอใช้
50-59		Pass	ผ่าน
< 50	No logo given	na.	na.

ความหมายของคำแนะนำ

"ซื้อ" เนื่องจากราคาปัจจุบัน ต่ำกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน โดยคาดหวังผลตอบแทนขั้นต่ำ 10% (ไม่รวมเงินปันผล)

"ถือ" เนื่องจากราคาปัจจุบัน ต่ำกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน โดยคาดหวังผลตอบแทนระหว่าง 0% - 10% (ไม่รวมเงินปันผล)

"ขาย" เนื่องจากราคาปัจจุบัน สูงกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน (ไม่รวมเงินปันผล)

หมายเหตุ : ผลตอบแทนที่คาดหวังอาจเปลี่ยนแปลงตามความเสี่ยงของตลาดที่เพิ่มขึ้น หรือลดลงในขณะนั้น

IOD Disclaimer

The Corporate Governance Report (CGR) of Thai listed Companies is based on a survey and assessment of information which companies listed on the Stock Exchange of Thailand and the Market for Alternative Investment ("listed companies") disclose to the public. The CGR is a presentation of information from the perspective of outsiders on the standards of corporate governance of listed companies. It is not any assessment of the actual practices of the listed companies, and the CGR does not use any non-public information. The CGR is not therefore an endorsement of the practices of the listed companies. It is not a recommendation for investment in any securities of any listed companies or any recommendation whatsoever. Investors should exercise their own judgment to analyze and consider any information relating to the listed companies presented in this CGR report. No representation or warranty is made by the Institute of Directors or any of its personnel as to the completeness or accuracy of the CGR report or the information used.

Stock Rating Definition

BUY	The stock's total return is expected to exceed 10% over the next 6-12 months. The stock has good fundamentals and attractive valuations.
HOLD	The stock's total return is expected to be between 0% - 10% over the next 6-12 months. The stock has good fundamentals, but may lack of near-term catalysts or its valuations are not attractive.
SELL	The stock's total return is expected to fall below 0% or more over the next 6-12 months. Stock should be sold as negative total return is anticipated due to deteriorating fundamentals compared with its valuations.

The stock's expected total return is the percentage difference between the target price and the current price and excludes dividend yields.

รายงานฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอข้อมูลและบทความการวิเคราะห์ โดยใช้ข้อมูลและข่าวสารต่างๆ ที่ได้รับการเผยแพร่ต่อสาธารณะ ตลอดจนจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทต่างๆ มาประกอบและได้พยายามตรวจสอบความถูกต้องอย่างระมัดระวัง แต่ก็ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องได้อย่างสมบูรณ์ การวิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ได้พยายามยึดมาตรฐานบนหลักการวิเคราะห์ทางด้านปัจจัยพื้นฐานมาเป็นบทสรุปและข้อเสนอแนะ โดยมีได้เจตนาที่จะนำไปสู่การชี้แนะแต่อย่างใด ซึ่งข้อเสนอแนะเหล่านี้ เป็นข้อคิดเห็นของนักวิเคราะห์ ซึ่งบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องเห็นด้วยกับข้อคิดเห็นดังกล่าวเสมอไป ทั้งนี้ นักลงทุนและผู้ใช้งารายงานฉบับนี้ควรใช้วิจารณญาณส่วนตัวประกอบด้วย

Stock Update

30 JULY 2025

CPN

CENTRAL PATTANA PCL.

pi

SET ESG RATING 2024 (As of 14 January 2025)

Ratings : AAA

ACE	AJ	AMATA	BANPU	BAY	BBL	BCPG	BEM	BGC	BGRIM	BKIH
BPP	BTG	CENTEL	CKP	CPALL	CPF	CPN	DITTO	GPSC	GULF	IVL
KBANK	KTB	KTC	MC	M-CHAI	MFEC	MTC	NOBLE	OR	ORI	PB
PR9	PTT	PTTGC	RATCH	SABINA	SCC	SCGP	SIRI	SJWD	STA	STGT
TEGH	TFMAMA	THCOM	TISCO	TMT	TOP	TPBI	TIPIP	TTB	TVO	WHA
WHAUP										

Ratings : AA

ADB	ADVANC	AKP	AMATAV	AP	ASW	AWC	BAM	BBGI	BCH	BJC
BLA	BRI	BTS	CBG	CK	COM7	CPAXT	CRC	DMT	DRT	EASTW
EGCO	EPG	ETC	FPI	FPT	GLOBAL	GUNKUL	HANA	HENG	HMPRO	HTC
III	ILM	INTUCH	KKP	LH	MAJOR	MINT	MTI	NRF	NYT	OSP
PLANB	PPS	PSH	PSL	PTTEP**	QTC	S	S&J	SAT	SAWAD	SC
SCB	SCCC	SCG	SGP	SHR	SMPC	SNP	SSP	STECON	SUTHA	SVOA
SYNEX	TASCO	TCAP	TFG	TGH	THANI	TPAC	PTPIPL	TRUBB	TTA	TTW
VGI	WICE	ZEN								

Ratings : A

AH	ALLA	AOT	ASK	BDMS	CFRESH	CHASE	CM	COLOR	DELTA	GCAP
HARN	ICHI	ILINK	IRC	IT	ITEL	JMART	JTS	KCE	KCG	KUMWEL
LHFG	LOXLEY	MBK	MEGA	MFC	MODERN	MOONG	MOSHI	MSC	NER	NVD
PCC	PCSGH	PHOL	PM	RBF	RS	SAK	SAPPE	SCGD	SELIC	SFLEX
SGC	SICT	SITHAI	SNC	SNNP	SPALI	SPI	SSSC	TGE	THIP	THREL
UAC	UBE	VIH	WACOAL	XO						

Ratings : BBB

AKR	BA	BLC	DEMCO	GABLE	INSET	JMT	MICRO	PDJ	PRIME	Q-CON
QLT	SENA	SKR	SO	SUN	SYMC	THANA	UPF	UPOIC	VIBHA	

ระดับคะแนน	SET ESG Ratings
90 - 100	AAA
80 - 89	AA
65 - 79	A
50 - 64	BBB

ข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุนเท่านั้น มิใช่การให้คำแนะนำด้านการลงทุนหรือความเห็นด้านกฎหมาย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมิได้ให้การรับรองในความถูกต้องของข้อมูลหรือในเรื่องของการใช้งานที่ตอบสนองวัตถุประสงค์เฉพาะอื่นใด รวมทั้งไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้น อันเนื่องมาจากการนำข้อมูลไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดไปใช้หรืออ้างอิงหรือเผยแพร่ไม่ว่าในลักษณะใดๆ นอกจากนี้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติมข้อมูลไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมด รวมทั้งเปลี่ยนแปลงผล SET ESG Rating ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

หมายเหตุ : ** ผู้ใช้ SET ESG Ratings ควรตรวจสอบข้อมูลในประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม หรือบรรษัทภิบาลของบริษัทเป็นการเพิ่มเติม

แหล่งที่มา : SET ESG RATINGS : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - ศูนย์พัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน (Setsustainability.com)