

3Q25 มีรายการพิเศษ+อสังหาเริ่มฟื้นตัว

เรายังแนะนำ “ซื้อ” เช่นเดิม (TP Bt. 80) โดยยังมองเห็นการเติบโตในระยะยาวที่คาดว่าจะได้รับผลจากการเปิดศูนย์ใหม่ที่ยังมีอย่างต่อเนื่อง ขณะที่ระยะสั้นผลกระทบจากการเหตุการณ์ไว้อาลัยคาดว่าจะไม่มากนัก เพราะการจัดงานยังสามารถจัดได้แต่อาจจะลดขนาดลง ซึ่งจะทำให้ค่าใช้จ่ายทางการตลาดของ CPN ก็จะลดลงตาม ด้านผลประกอบการงวด 3Q25 คาดกำไรสุทธิ 5,046 ล้านบาท (+22%YoY,+17%QoQ) แต่ส่วนหนึ่งมาจากรายการพิเศษกว่า 600 ล้านบาท ขณะที่รายได้หลักเรคาดที่ 12,213 ล้านบาท ทรงตัวจากปีก่อนโดยรายได้จากธุรกิจการให้เช่ายังเติบโตแต่สังหาริมทรัพย์และโรงแรมลดลงเล็กน้อย แต่เพิ่มขึ้น 5%QoQ ซึ่งได้รับผลจากการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คาด 3Q25 กำไรสุทธิ 5,046 ล้านบาท (+22%YoY,+17%QoQ)

- เราคาดกำไรสุทธิงวด 3Q25 ที่ 5,046 ล้านบาท (+22%YoY,+17%QoQ) ส่วนหนึ่งเกิดจากรายการพิเศษที่เกิดจากการต่อสัญญาเช่าเซ็นทรัลพลาซ่า 2 กับ CPNREIT เข้ามากว่า 600 ล้านบาท (หลังภาษี) ถ้าไม่รวมจะมีกำไรปกติที่ระดับ 4,438 ล้านบาท เทียบกับปีก่อนเพิ่มขึ้นจากผลดีของกำไรขั้นต้นที่ดีขึ้น ส่วนเทียบกับ 2Q25 ได้รับผลดีจากรายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มียอดโอนเพิ่มขึ้น
- รายได้จากธุรกิจหลักคาดที่ 12,213 ล้านบาท ทรงตัวจากปีก่อน แต่เพิ่มขึ้น 5%QoQ โดยธุรกิจให้เช่าในศูนย์การค้าและศูนย์อาหารเพิ่มขึ้น 3%YoY และ 4%QoQ ได้รับผลดีจากธุรกิจอาหารและโรงแรมที่เติบโตขึ้น ส่วนผลดีจากการเปิดโครงการดุสิตเซ็นทรัลพาร์คยังไม่มากนัก เพราะเปิดมาเพียง 1 เดือน ธุรกิจโรงแรมรายได้ลดลงเล็กน้อยจากปีก่อน 3%YoY เพราะโรงแรมอัลตันยังได้รับผลกระทบจากนักท่องเที่ยวที่ลดลง แต่ดีขึ้นจาก 2Q25 เล็กน้อยจากอัตราการเข้าพักโรงแรมแบรนด์โทที่มากขึ้น ส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายได้อยู่ที่ประมาณ 650 ล้านบาท (-34%YoY,+32%QoQ) เริ่มเห็นการฟื้นตัวจาก 2Q25 หลังจากมีการเปิดโครงการใหม่อีก 3 โครงการ
- กำไรขั้นต้นรวมคาดที่ 58% เพิ่มขึ้นจาก 56.8% ใน 3Q24 และ 58.1% ใน 2Q25 ได้รับผลดีจากต้นทุนด้านพลังงานที่ลดลง ด้านค่าใช้จ่ายในการบริหารคาดที่ 1,987 ล้านบาททรงตัวทั้งจาก 3Q24 และ 2Q25
- รายได้อื่นคาดที่ 765 ล้านบาท (+39%YoY,-25%QoQ) โดยเทียบกับปีก่อนเพิ่มขึ้นมากเพราะปีก่อนมีผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนส่วนลดลงจาก 2Q25 ส่วนหนึ่งมาจากรายได้จากการลงทุนลดลง
- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมคาดที่ 601 ล้านบาท ลดลง 5%YoY เพราะปีก่อนยังไม่มีส่วนแบ่งจาก Grab อยู่ แต่ดีขึ้นจาก 19%QoQ ดอกเบี้ยจ่ายคาดที่ 880 ล้านบาท ลดลง 9%YoY

ศูนย์ใหม่ปีนี้เปิดครบแล้ว

การเปิดศูนย์ใหม่ปี 25 ครบแล้วโดยในเดือน ต.ค. เปิดเซ็นทรัลกระบี่แล้ว แต่ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังมีแผนเปิดอีก 3 แห่งในช่วง 2 เดือนสุดท้ายของปี ซึ่งทำให้รวมทั้งปี CPN เปิดได้ตามแผน 9 โครงการ ปี 26 เปิดนอร์ธวิลล์ ขอนแก่นแคมปัส ภูเก็ต และ เดอะเซ็นทรัล

ผลกระทบจากการชะลอการจัดงานมีทั้งบวกและลบ

สำหรับผลกระทบจากการเหตุการณ์ไว้อาลัยเรามองว่ากระทบระยะสั้นอย่างไรก็ตามในแง่ค่าใช้จ่ายก็จะต่ำกว่าปกติเช่นกัน ซึ่งในช่วง 4Q25 จะรับรู้รายได้จากศูนย์ใหม่ 2 แห่ง และการโอนคอนโด 2 แห่งที่จะหนุนให้ผลประกอบการยังเติบโตได้ ดังนั้นเราจึงคงกำไรทั้งปีไว้เท่าเดิมที่ 17,258 ล้านบาท (+3%YoY) สำหรับคำแนะนำการลงทุนจากปัจจัยบวกเรื่องผลประกอบการงวด 3Q25 ที่คาดว่าจะออกมาดี เราจึงยังคำแนะนำ “ซื้อ” เช่นเดิมและประเมินมูลค่าเหมาะสมที่ 80 บาท (20.8XPER'25E)

BUY

Fair price: Bt 80

Upside (Downside): +52%

Key Statistics

Bloomberg Ticker	CPN TB
Current price (Bt.)	52.50
Market Cap. (Bt m)	235,620
Shares issued (mn)	4,488
Par value (Bt)	0.50
52 Week high/low (Bt)	64.75/41.0
Foreign limit/ actual (%)	30/18.92
NVDR Shareholders (%)	6.0
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

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	13.7	12.6
BPS (Bt)	22.4	24.5	26.3	28.0
PBV (x)	3.0	2.5	2.0	1.9
DPS (Bt)	1.8	2.1	2.2	2.3
Div. Yield (%)	2.7%	3.4%	4.1%	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

31 OCT 2025

CPN

CENTRAL PATTANA PCL.

pi

Earnings Preview

(Bt m)	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25E	%QoQ	%YoY
Revenue	12,243	13,361	11,921	11,661	12,213	4.7	(0.2)
Cost of sales	(5,292)	(6,076)	(4,878)	(4,882)	(5,090)	4.2	(3.8)
Gross profit	6,951	7,285	7,043	6,778	7,123	5.1	2.5
SG&A	(1,987)	(2,706)	(2,044)	(1,994)	(1,987)	(0.4)	-
Other (exp)/inc							
EBIT	4,964	4,579	4,999	4,784	5,136	7.4	3.5
Finance cost	(969)	(901)	(883)	(880)	(880)	-	(9.1)
Other inc/(exp)	550	994	746	1,028	765	(25.5)	39.1
Earnings before taxes	4,545	4,672	4,862	4,931	5,021	1.8	10.5
Income tax	(980)	(762)	(1,076)	(1,043)	(1,105)	6.0	12.7
Earnings after taxes	3,565	3,910	3,786	3,888	3,916	0.7	9.9
Equity income	633	43	522	507	601	18.5	(5.0)
Minority interest	(73)	(58)	(78)	(90)	(79)	(12.2)	9.0
Earnings from cont. operations	4,125	4,392	4,231	4,305	4,438	3.1	7.6
Forex gain/(loss) & unusual items	1	(498)	(4)	(0)	608	N.M.	81,183.4
Net profit	4,126	3,893	4,227	4,305	5,046	17.2	22.3
EBITDA	7,228	7,074	7,249	7,067	7,420	5.0	2.6
Recurring EPS (Bt)	0.92	0.98	0.94	0.96	0.99	3.0	7.5
Reported EPS (Bt)	0.92	0.87	0.94	0.96	1.12	17.2	22.2
Profits (%)	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25E	chg QoQ	chg YoY
Gross margin	56.8	54.5	59.1	58.1	58.3	0.2	1.6
Operating margin	40.5	34.3	41.9	41.0	42.1	1.0	1.5
Net margin	33.7	29.1	35.5	36.9	41.3	4.4	7.6

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 และสารมลพิษ รวมถึงภาพภูมิอากาศ 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 ทั้งในส่วนของบริษัทที่มีเป้าหมายไม่มีปัญหาหรือความผิดเกี่ยวกับการจ้างงานที่ไม่เป็นธรรม ใช้หลักการจ้างงานบนพื้นฐานของความเท่าเทียมทางเพศและความแตกต่างหลากหลาย
- ขณะที่การสร้างศูนย์การค้าจะเน้นพัฒนาโดยยึดถือลูกค้าเป็นศูนย์กลางและตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์
- ในส่วนของผู้มีส่วนได้เสีย 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

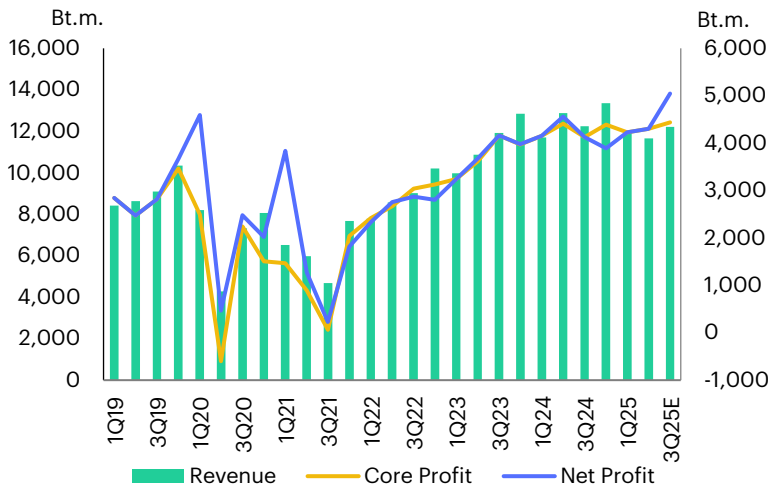
pi

31 OCT 2025

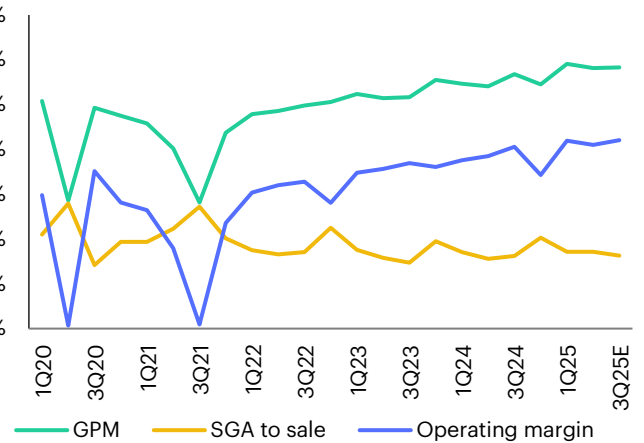
CPN

CENTRAL PATTANA PCL.

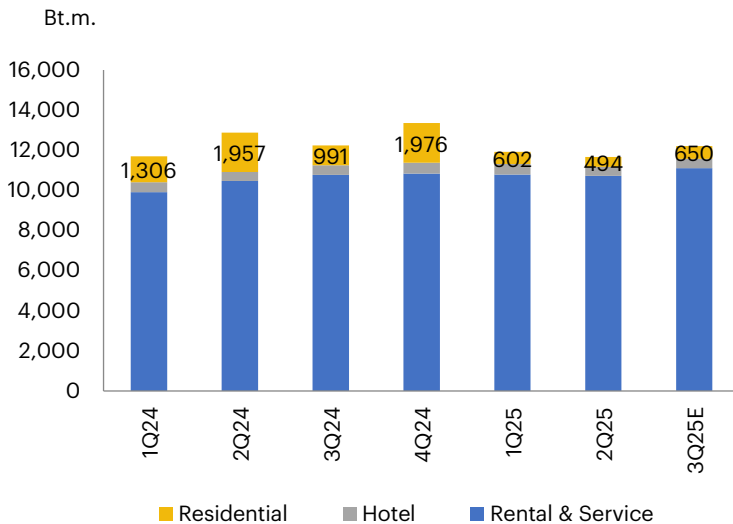
รายได้ กำไรสุทธิ และกำไรปกติรายไตรมาส



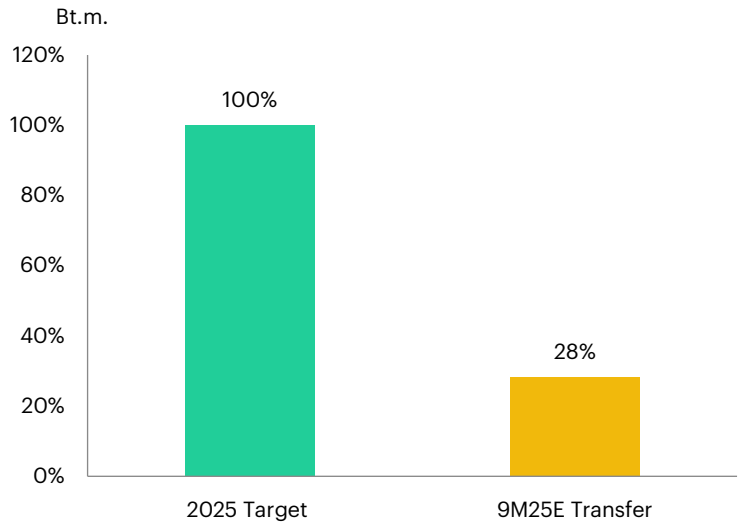
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ



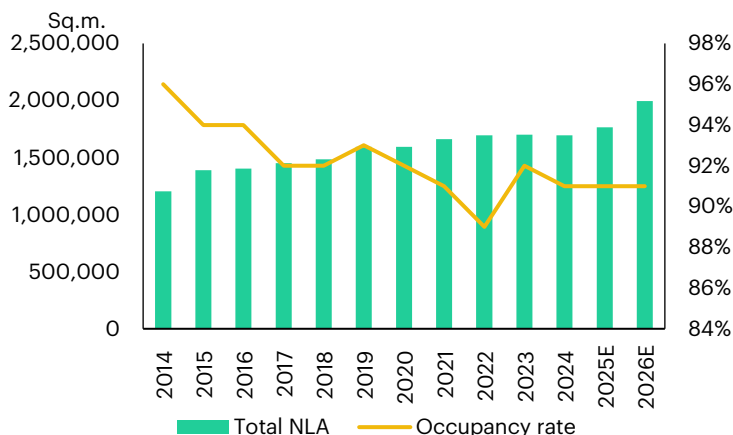
สัดส่วนรายได้ตามประเภทธุรกิจ



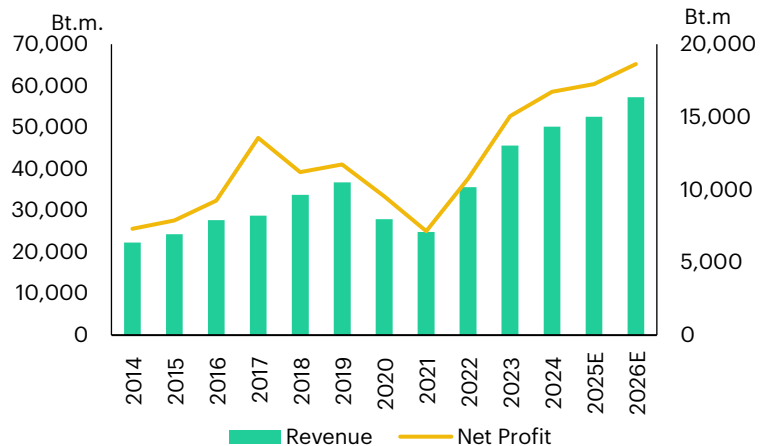
สัดส่วนการโอนช่วง 9M25 เทียบกับเป้าทั้งปี



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

Best
Location

Best
Catchment
Analysis

Best
Master Planning

Best
Partners

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
CHAENGWATTNA-
CHAIYAPHRUEK

2Q25

- BAAN NINYA KRABI
- BAAN NIRADA
CHAENGWATTNA-
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

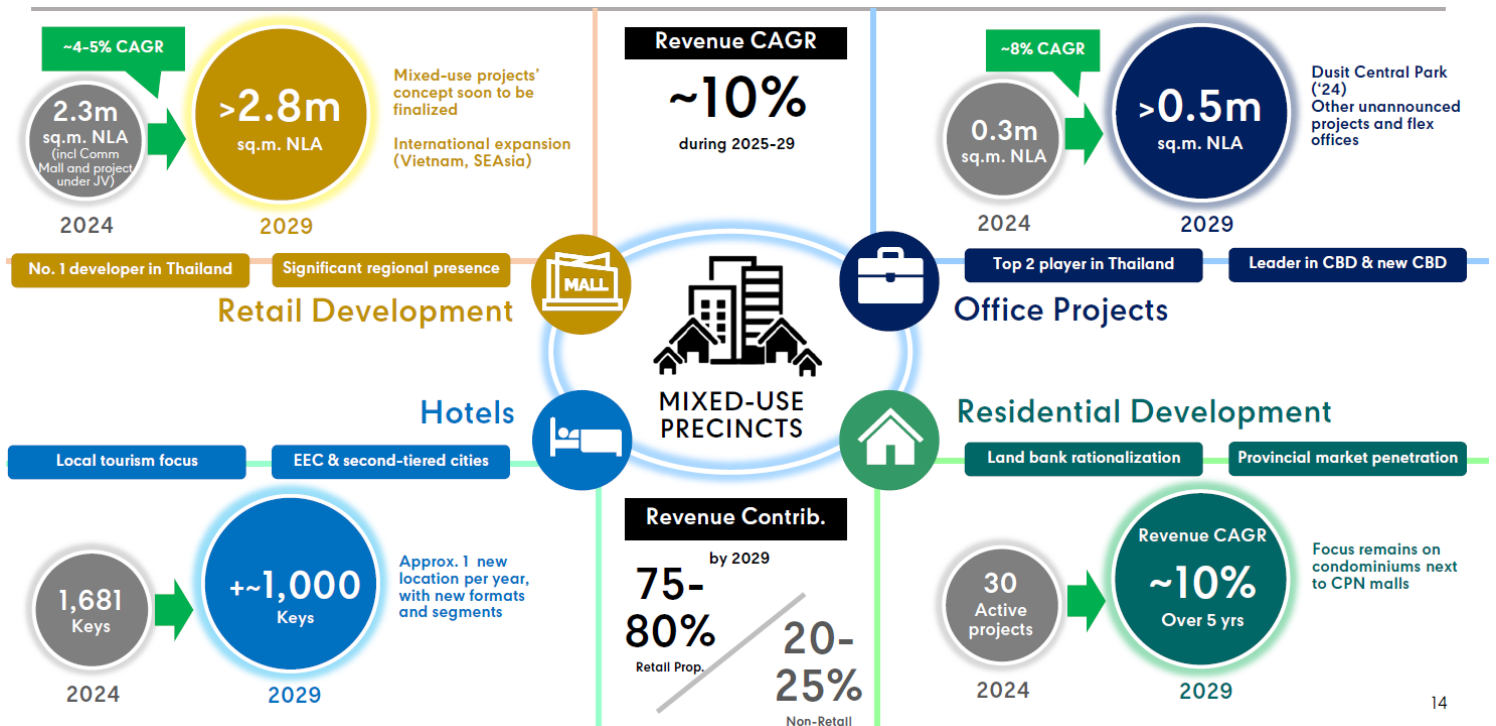
31 OCT 2025

CPN

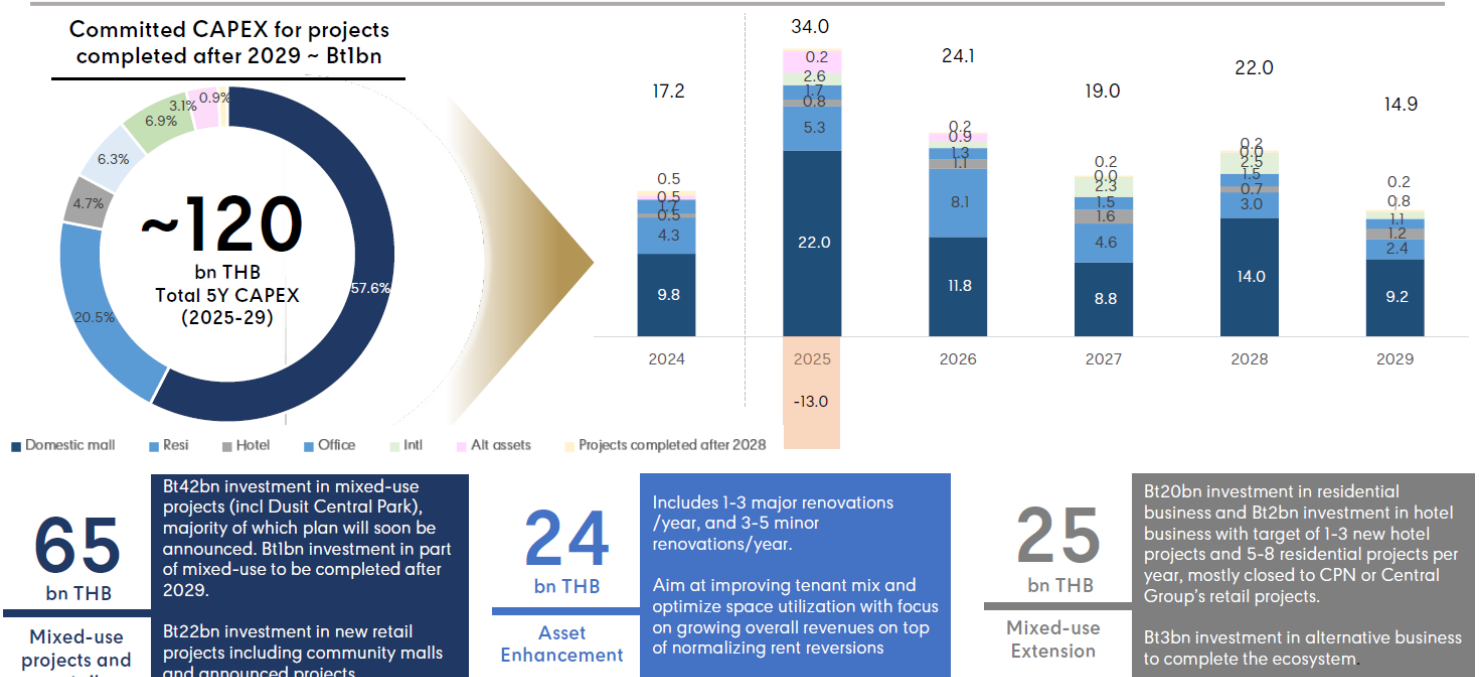
CENTRAL PATTANA PCL.

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	67.2	67.1
PER (x)	20.0	16.6	13.7	12.6
Core PER (x)	20.1	16.3	13.7	12.6
PBV (x)	3.0	2.5	2.0	1.9
EV/EBITDA (x)	12.6	10.4	8.6	8.1
Dividend Yield (%)	2.7	3.4	4.1	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) ผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนที่แสดงไว้นี้เป็นผลที่ได้จากการสำรวจและประเมินข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ("บริษัทจดทะเบียน") เผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอข้อมูลในมุมมองของบุคคลภายนอกต่อมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน โดยไม่ได้เป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินการกิจการของบริษัทจดทะเบียน 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 โดยมีใจเจตนาที่จะนำไปสู่การชี้นำแต่อย่างใด ซึ่งข้อเสนอแนะเหล่านี้ เป็นข้อคิดเห็นของนักวิเคราะห์ ซึ่งบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องเห็นด้วยกับข้อคิดเห็นดังกล่าวเสมอไป ทั้งนี้ นักลงทุนและผู้ใช้งารายงานฉบับนี้ควรใช้วิจารณญาณส่วนตัวประกอบด้วย

Stock Update

31 OCT 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 รวมทั้งไม่รับผิดชอบ ต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้น อันเนื่องมาจากการนำข้อมูลไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดไปใช้หรืออ้างอิงหรือเผยแพร่ไม่ว่าในลักษณะใดๆ นอกจากนี้ตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทยขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติมข้อมูลไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมด รวมทั้งเปลี่ยนแปลงผล SET ESG Rating ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

หมายเหตุ : ** ผู้ใช้ SET ESG Ratings ควรตรวจสอบข้อมูลในประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม หรือบรรษัทภิบาลของบริษัทเป็นการเพิ่มเติม

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



Pi Securities



@pisecurities



support@pi.financial



www.pi.financial

Investing. simplified.