

1Q26 กำไรดีกว่าที่คาด 9%

CPN รายงานกำไรสุทธิ 1Q26 ที่ 4,971 ล้านบาท ดีกว่าที่เราคาดไว้ 9% ได้รับผลดีจากการควบคุมต้นทุนได้เป็นอย่างดีทำให้กำไรขั้นต้นสูงถึง 61% ด้านรายได้ยังเติบโตได้ต่อเนื่องยังไม่ถูกรบกวนจากสงครามที่เริ่มมาตั้งแต่เดือน มี.ค. เห็นได้จากจำนวนผู้เข้าศูนย์นับตั้งแต่ต้นปียังเติบโตได้ในระดับ 4%YoY สำหรับแนวโน้มในช่วงที่เหลือของปี ในแง่รายได้ค่าเช่าคดียังเติบโตได้จากการเปิดศูนย์ใหม่ 2 แห่งอย่างขอนแก่นแคมปัส และนอร์ทวิลล์ รวมถึงธุรกิจโรงแรมที่มีแผนเปิดเพิ่มอีก 5 แห่ง ดังนั้นเราจึงคงประมาณการกำไรทั้งปีไว้เท่าเดิมที่ 18,728 ล้านบาท

1Q26 กำไรสุทธิ 4,971 ล้านบาท (+18%YoY,+2%QoQ)

- CPN มีกำไรสุทธิงวด 1Q26 ที่ 4,971 ล้านบาท (+18%YoY,+2%QoQ) ดีกว่าที่เราคาดไว้ 9% โดยการเติบโตเกิดจากกำไรขั้นต้นที่สูงถึง 61% และรายได้ที่เพิ่มขึ้น
- รายได้จากธุรกิจหลักที่ 12,590 ล้านบาท (+6%YoY,-13%QoQ) แบ่งเป็นธุรกิจให้เช่าในศูนย์การค้าและศูนย์อาหารที่ 11,428 ล้านบาท ทรงตัวจาก 4Q25 แต่เพิ่มขึ้น 6%YoY ได้รับผลดีจากการเปิดโครงการดูสิตเซ็นทรัลพาร์คและกระเป๋ารวมกับจำนวนผู้เข้าศูนย์ที่ยังเติบโตได้ในระดับ 4%YoY ธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น +5%YoY เพราะอัตราผู้เข้าพักดีขึ้นเป็น 79% จาก 76% ในปีก่อน ส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 603 ล้านบาท (+1%YoY,-77%QoQ) รายได้หลักยังมาจากการโอนคอนโด 2 โครงการ (นครปฐม และนครสวรรค์)
- กำไรขั้นต้นรวมที่ 61% เพิ่มขึ้นจาก 60% ใน 1Q25 และ 56% ใน 4Q25 โดยกำไรขั้นต้นธุรกิจให้เช่าสูงถึง 62% จากค่าใช้จ่ายด้านพลังงานที่ลดลง ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ 2,181 ล้านบาท (+7%YoY,-19%QoQ) ลดลงแรงจากไตรมาส 4 เป็นผลตามฤดูกาลที่ค่าใช้จ่ายการตลาดลดลง
- รายได้อื่นที่ 925 ล้านบาท (+24%YoY,+19%QoQ) เกิดจากมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่มีประมาณ 190 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่ายที่ 1,004 ล้านบาท ทรงตัวจาก 4Q25 แต่เพิ่มขึ้น 14%YoY ส่วนหนึ่งเกิดจากดอกเบี้ยจากโครงการระหว่างก่อสร้างอย่างเช่นเซ็นทรัลกระเป๋ที่ 1Q25 ยังไม่รู้ กลับมาเริ่มรับรู้ตั้งแต่ 4Q25 เป็นต้นมาหลังเปิดศูนย์
- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมที่ 794 ล้านบาท (+52%YoY) หลังเริ่มรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากคอนโดโครงการดูสิตเซ็นทรัลพาร์คเข้ามา

เดือน เม.ย. ผู้เข้าศูนย์ยังโต ส่วนศูนย์ใหม่เปิดตามกำหนดเดิม

จำนวนผู้เข้าศูนย์ในเดือน เม.ย. ยังเห็นการเติบโตได้ 4-5% จากปีก่อน ยังคงไม่ได้รับผลกระทบจากสงครามมากนัก ส่วนผลกระทบด้านราคาน้ำมันที่เพิ่มขึ้นกระทบไม่มากนัก ขณะที่โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างส่วนใหญ่จะเป็นปัญหาเกี่ยวกับทางผู้รับเหมาที่มีการเซ็นสัญญาไปแล้วจึงไม่กระทบกับการลงทุนแต่อย่างใด โดยการเปิดศูนย์ใหม่อย่างขอนแก่นแคมปัสจะเปิดในวันที่ 20 พ.ค. ขณะที่นอร์ทวิลล์จะเปิดวันที่ 3 ก.ค. ขณะที่ The Central เปิด 1Q27

แผนการขายสินทรัพย์เข้ากองทุน CPNREITs ล่าสุดคาดว่าจะเกิดในช่วงปลายปี 26-ต้นปี 27

คงประมาณการปี 26 ไว้เท่าเดิม

กำไรปกติช่วง 1Q26 คิดเป็นสัดส่วน 27% ของกำไรทั้งปีที่เราคาดไว้ที่ 18,728 ล้านบาท (+6%YoY นับเฉพาะกำไรปกติ) โดยยังต้องติดตามถึงผลกระทบจากสงครามว่าจะยาวนานเพียงใด เราจึงคงประมาณการเดิมไว้ก่อน คำแนะนำการลงทุนจากผลประกอบการที่ดีกว่าคาด รวมถึงการเปิดศูนย์ใหม่ที่จะหนุนการเติบโตของรายได้ เราจึงยังคำแนะนำ "ซื้อ" เช่นเดิมและประเมินมูลค่าเหมาะสมที่ 78 บาท (18.7XPER'26E)

BUY

Fair price: Bt 78

Upside (Downside): +22%

Key Statistics

Bloomberg Ticker	CPN TB
Current price (Bt.)	63.75
Market Cap. (Bt m)	286,110
Shares issued (mn)	4,488
Par value (Bt)	0.50
52 Week high/low (Bt)	70.50/41.0
Foreign limit/ actual (%)	30/19.53
NVDR Shareholders (%)	6.6
Free float (%)	68.7
Number of retail holders	23,090
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

Central Holding Ltd.	26.2
Thai NVDR company Limited	6.9
VAYU 1	3.5
Social Security Office	3.3
Mr.Niti Osathanugrah	2.4

Key Financial Summary

Year End (Dec.)	2024A	2025A	2026E	2027E
Revenue (Bt m)	50,184	50,034	52,779	53,340
Net Profit (Bt m)	16,729	18,841	18,728	18,835
NP Growth (%)	11.1	12.6	-0.6	0.6
EPS (Bt)	3.7	4.2	4.2	4.2
PER (x)	16.6	12.1	15.3	15.2
BPS (Bt)	24.5	26.6	28.0	29.9
PBV (x)	2.5	1.9	2.3	2.1
DPS (Bt)	2.1	2.4	2.4	2.4
Div. Yield (%)	3.39	4.73	3.74	3.76
ROA (%)	5.50	6.23	6.00	5.88
ROE (%)	15.23	15.80	14.88	14.03

Source: Pi Estimated

Analyst: Dome Kunprayoosawad

Registration No.10196

Email: dome.ku@pi.financial

Earnings Review

(Bt m)	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	%QoQ	%YoY
Revenue	11,921	11,661	11,915	14,537	12,590	(13.4)	5.6
Cost of sales	(4,878)	(4,882)	(4,943)	(6,332)	(4,951)	(21.8)	1.5
Gross profit	7,043	6,778	6,972	8,205	7,640	(6.9)	8.5
SG&A	(2,044)	(1,994)	(1,961)	(2,685)	(2,181)	(18.8)	6.7
Other (exp)/inc							
EBIT	4,999	4,784	5,011	5,519	5,459	(1.1)	9.2
Finance cost	(883)	(880)	(889)	(1,053)	(1,004)	(4.6)	13.7
Other inc/(exp)	746	1,028	761	776	925	19.1	23.9
Earnings before taxes	4,862	4,931	4,884	5,243	5,379	2.6	10.6
Income tax	(1,076)	(1,043)	(954)	(1,066)	(1,105)	3.7	2.7
Earnings after taxes	3,786	3,888	3,930	4,177	4,274	2.3	12.9
Equity income	522	507	582	803	794	(1.1)	52.1
Minority interest	(78)	(90)	(74)	(92)	(99)	6.6	26.7
Earnings from cont. operations	4,231	4,305	4,438	4,888	4,969	1.7	17.5
Forex gain/(loss) & unusual items	(4)	(0)	987	(3)	1	(148.1)	(138.6)
Net profit	4,227	4,305	5,424	4,885	4,971	1.8	17.6
EBITDA	7,249	7,067	7,295	7,902	7,834	(0.9)	8.1
Recurring EPS (Bt)	0.94	0.96	0.99	1.09	1.11	1.7	17.5
Reported EPS (Bt)	0.94	0.96	1.21	1.09	1.11	1.8	17.6
Profits (%)	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	chg QoQ	chg YoY
Gross margin	59.1	58.1	58.5	56.4	60.7	4.2	1.6
Operating margin	41.9	41.0	42.1	38.0	43.4	5.4	1.4
Net margin	35.5	36.9	45.5	33.6	39.5	5.9	4.0

Source : Company Data, Pi Research

Stock Update

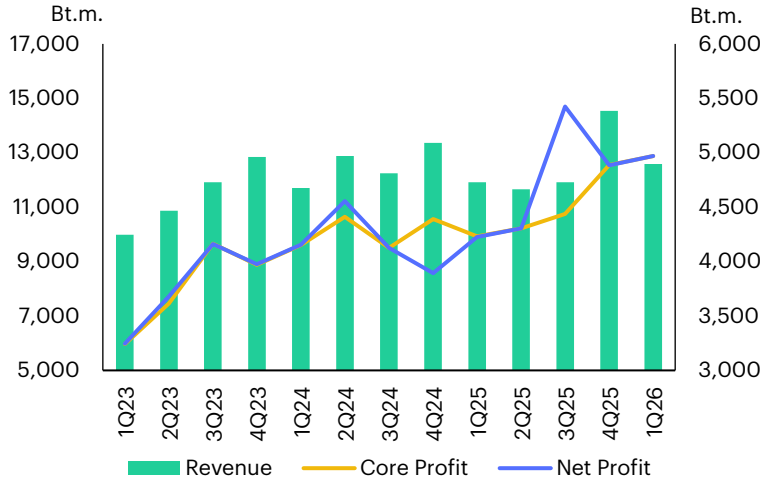


19 MAY 2026

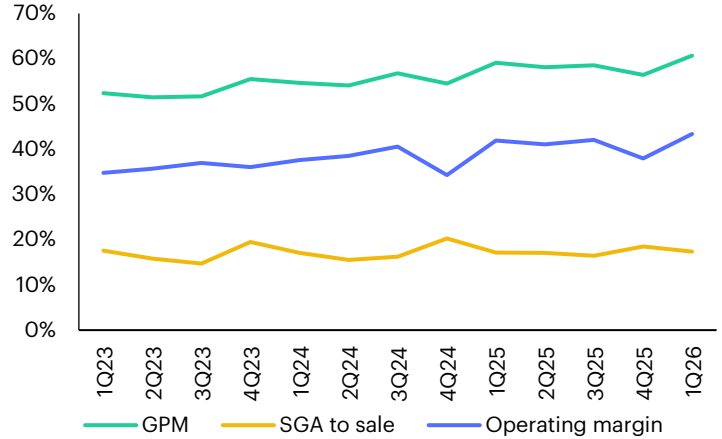
CPN

CENTRAL PATTANA PCL.

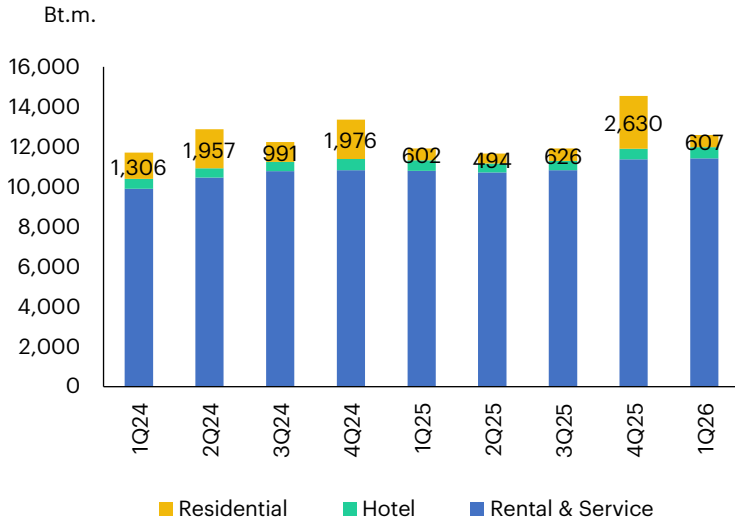
รายได้ กำไรสุทธิ และกำไรปกติรายไตรมาส



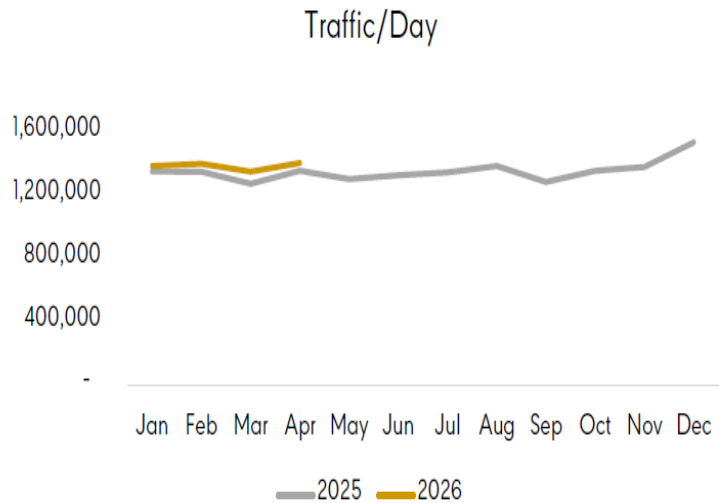
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ



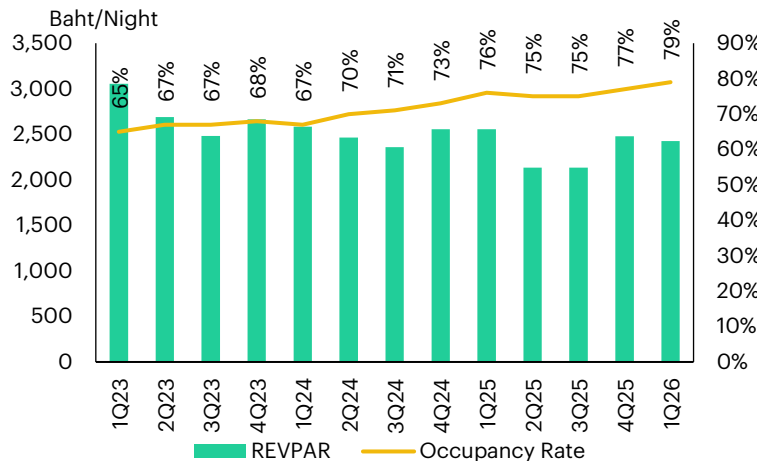
สัดส่วนรายได้ตามประเภทธุรกิจ



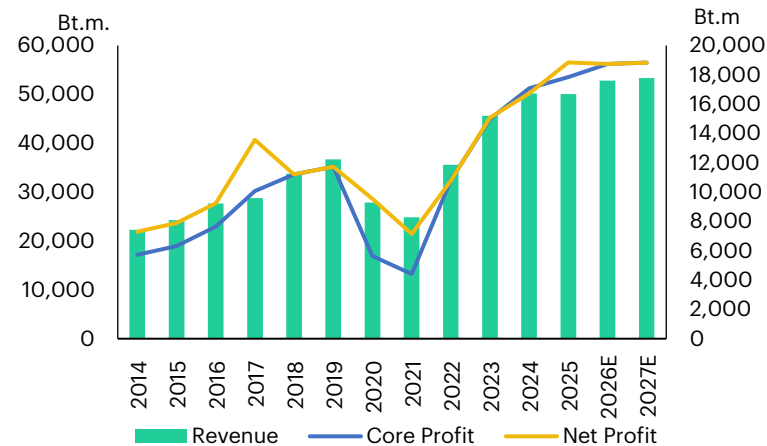
จำนวนผู้เข้าศูนย์รายวัน



จำนวนห้องพักและ



รายได้และกำไรสุทธิรายปี



Source: Pi research, company data

Stock Update



19 MAY 2026

CPN

CENTRAL PATTANA PCL.

2027 PIPELINE

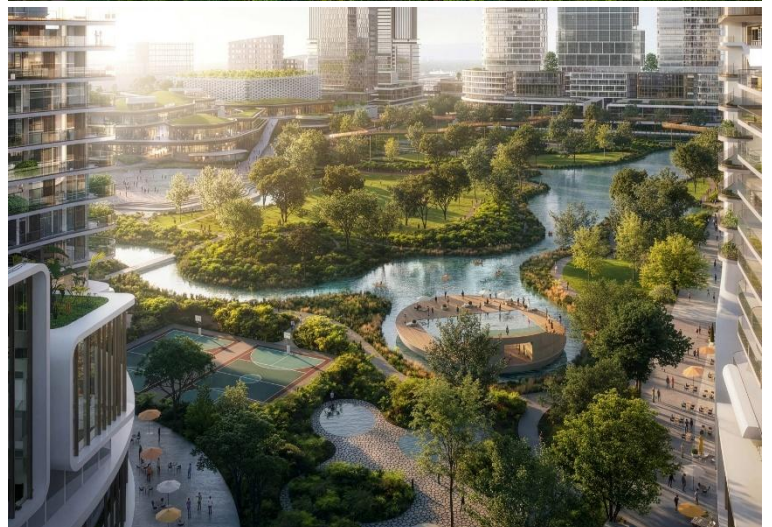
Siam square

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

Rama9

Investment Bt3,600 MB (Renovation & expansion)
Addl Retail GLA 34,000 sqm
Target opening Mid-28

2026 HOTEL AND RESIDENTIAL PIPELINE



Source: company data



PI Securities



@pisecurities



support@pi.financial

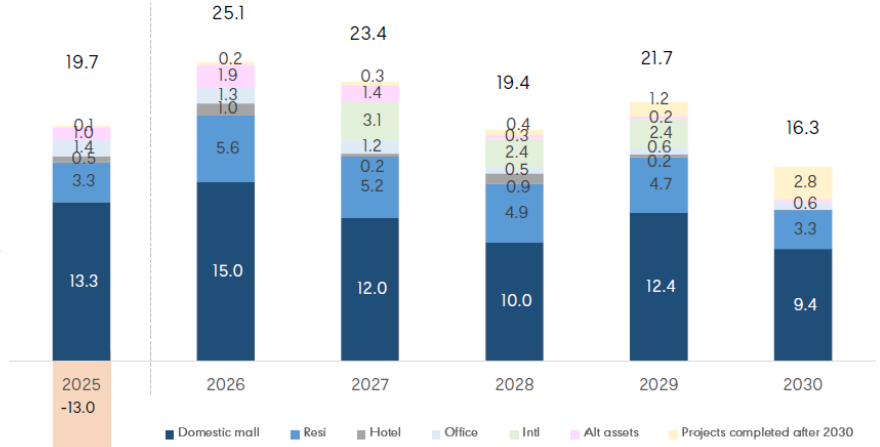
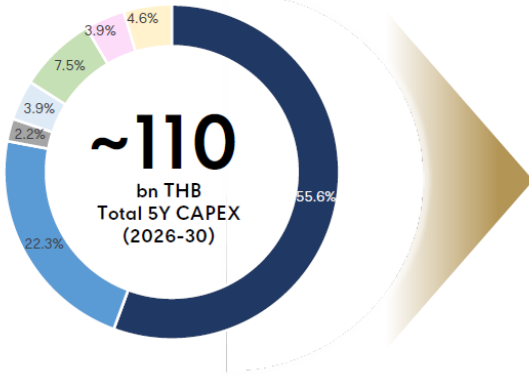


www.pi.financial

Investing, simplified.

FIVE-YEAR INVESTMENT PLAN

Committed CAPEX for projects completed after 2030 ~ Bt5bn



47
bn THB

Mixed-use projects and retail

The investment in new retail space and mixed-use projects (including those of which details have not been disclosed) in Bangkok and upcountry.

Bt8bn included for new retail project overseas.

32
bn THB

Asset Enhancement

Includes 1-3 major renovations /year, and 3-5 minor renovations/year.

Asset enhancement projects would uplift overall tenant mix to better match with change in lifestyle and spending power of the catchment area resulting in enhanced space productivity

27
bn THB

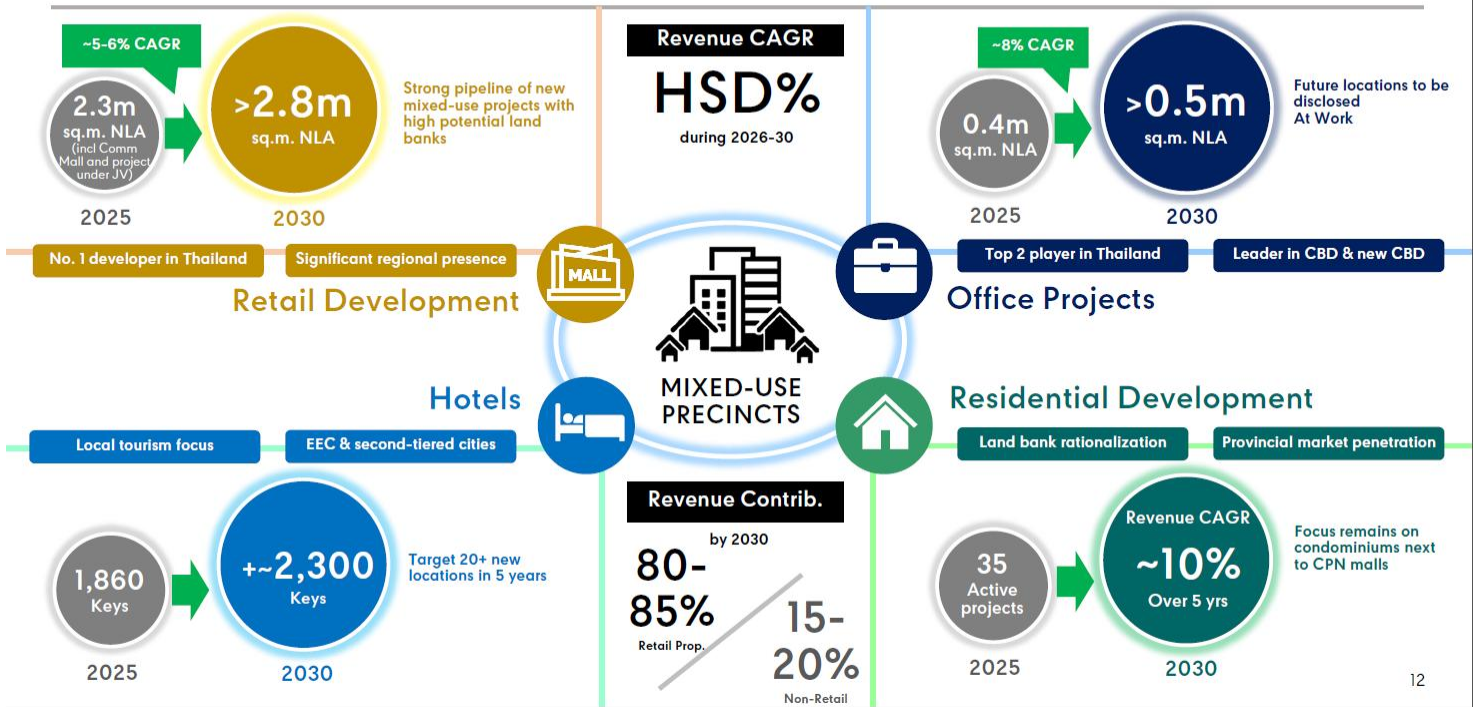
Mixed-use Extension

Bt21bn investment in residential business and Bt1bn investment in hotel business. The new hotel and residential projects would strengthen domestic traffic base in each province.

Bt4bn investment in alternative business to further enhance the ecosystem.

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.

FIVE-YEAR FINANCIAL TARGET



Source: company data

Summary financials

Balance Sheet (Bt m)	2024	2025	2026E	2027E
Cash & equivalents	5,292	8,806	9,498	9,501
Accounts receivable	1,404	1,300	1,478	1,387
Inventories	17,163	17,930	17,945	18,669
Other current assets	14,892	3,926	4,126	4,163
Total current assets	38,751	31,962	33,046	33,720
Invest. in subs & others	53,788	51,929	51,929	51,929
Fixed assets - net	191,498	195,061	203,304	210,986
Other assets	20,178	23,670	23,764	23,860
Total assets	304,215	302,623	312,043	320,495
Short-term debt	23,559	23,528	23,613	21,381
Accounts payable	10,946	11,579	11,717	12,001
Other current liabilities	3,587	3,811	3,695	4,000
Total current liabilities	38,092	38,918	39,025	37,383
Long-term debt	51,550	41,887	42,578	43,767
Other liabilities	104,744	102,557	104,573	105,075
Total liabilities	194,386	183,362	186,176	186,225
Paid-up capital	2,244	2,244	2,244	2,244
Premium-on-share	8,559	8,559	8,559	8,559
Others	502	206	206	206
Retained earnings	89,277	98,872	105,359	113,287
Non-controlling interests	9,247	9,380	9,500	9,975
Total equity	109,829	119,260	125,868	134,270
Total liabilities & equity	304,215	302,623	312,043	320,495
Income Statement (Bt m)	2024	2025	2026E	2027E
Revenue	50,184	50,034	52,779	53,340
Cost of goods sold	(22,592)	(21,035)	(22,374)	(22,660)
Gross profit	27,592	28,999	30,405	30,680
SG&A	(8,693)	(8,685)	(9,131)	(9,228)
Other income / (expense)				
EBIT	18,900	20,314	21,274	21,452
Depreciation	9,208	9,204	9,748	10,307
EBITDA	33,422	35,243	36,662	37,521
Finance costs	(3,718)	(3,705)	(3,731)	(3,897)
Other income / (expense)	3,520	3,311	3,002	3,027
Earnings before taxes (EBT)	18,701	19,920	20,545	20,582
Income taxes	(3,684)	(4,138)	(4,138)	(4,162)
Earnings after taxes (EAT)	15,017	15,782	16,407	16,420
Equity income	1,795	2,414	2,637	2,735
Non-controlling interests	(229)	(335)	(317)	(320)
Core Profit	17,080	17,861	18,728	18,835
FX Gain/Loss & Extraordinary	(351)	980	-	-
Net profit	16,729	18,841	18,728	18,835
EPS (Bt)	3.73	4.20	4.17	4.20

Cashflow Statement (Bt m)	2024	2025	2026E	2027E
CF from operation	36,050	38,015	31,152	30,525
CF from investing	(15,646)	(9,553)	(17,990)	(17,990)
CF from financing	(20,222)	(25,798)	(12,470)	(12,532)
Net change in cash	182	2,664	692	3

Valuation	2024	2025	2026E	2027E
EPS (Bt)	3.73	4.20	4.17	4.20
Core EPS (Bt)	3.81	3.98	4.17	4.20
DPS (Bt)	2.10	2.40	2.39	2.40
BVPS (Bt)	24.5	26.6	28.0	29.9
EV per share (Bt)	77.5	63.3	74.6	74.4
PER (x)	16.6	12.1	14.9	14.8
Core PER (x)	16.3	12.7	14.9	14.8
PBV (x)	2.5	1.9	2.2	2.1
EV/EBITDA (x)	10.4	8.1	9.1	8.9
Dividend Yield (%)	3.4	4.7	3.8	3.9

Profitability Ratios (%)	2024	2025	2026E	2027E
Gross profit margin	55.0	58.0	57.6	57.5
EBITDA margin	66.6	70.4	69.5	70.3
EBIT margin	37.7	40.6	40.3	40.2
Net profit margin	33.3	37.7	35.5	35.3
ROA	5.5	6.2	6.0	5.9
ROE	15.2	15.8	14.9	14.0

Financial Strength Ratios	2024	2025	2026E	2027E
Current ratio (x)	1.0	0.8	0.8	0.9
Quick ratio (x)	0.6	0.4	0.4	0.4
Int.-bearing Debt/Equity (x)	0.7	0.5	0.5	0.5
Net Debt/Equity (x)	0.6	0.5	0.5	0.4
Interest coverage (x)	5.1	5.5	5.7	5.5
Inventory day (days)	277	311	293	301
Receivable day (days)	10	9	10	9
Payable day (days)	177	201	191	193
Cash conversion cycle	111	120	112	117

Growth (% YoY)	2024	2025	2026E	2027E
Revenue	10.0	(0.3)	5.5	1.1
EBITDA	12.2	5.4	4.0	2.3
EBIT	15.4	7.5	4.7	0.8
Core profit	13.9	4.6	4.9	0.6
Net profit	11.1	12.6	(0.6)	0.6
EPS	11.1	12.6	(0.6)	0.6

Source : Company Data, Pi Research

ESG

: SET ESG Rating "AAA"

Environment Social Governance : Bloomberg Score "4.33"

Environment (Bloomberg Score: 2.94)

- ด้านสิ่งแวดล้อม มีการประกาศนโยบายด้านสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม ครอบคลุมการดำเนินงานและบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติ พลังงาน และสารมลพิษ 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 (Bloomberg Score: 8.35)

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

Governance (Bloomberg Score: 5.21)

- ด้านธรรมาภิบาลเพื่อให้เป็นไปตามหลักที่ดี CPN จึงมีการจัดทำคู่มือจรรยาบรรณ เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน ซึ่งมีครอบคลุมทั้งในด้าน การกำลั้บดูแลกิจการ ด้านสังคม และสิ่งแวดล้อม
- ขณะที่ในด้านการควบคุมความเสี่ยง มีการทบทวน ติดตามและจัดทำแผนความเสี่ยงสำคัญของบริษัท ทุกไตรมาส ซึ่งส่วนหนึ่งมีเป้าหมายที่จะไม่มีกรณีพิพาท ในประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล

ความเห็น : CPN มีการดำเนินงานด้าน ESG ที่ครบถ้วน ทั้งในด้านสิ่งแวดล้อมที่มีการจัดการลดการใช้พลังงานลง รวมถึงมีการติดตั้งระบบไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์ตามศูนย์การค้าต่างๆ ทำให้ช่วยลดต้นทุนและเพิ่มอัตรากำไรขึ้นต้นได้ในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ส่วนด้านชุมชนมีการร่วมมือกับชุมชนรอบๆ ศูนย์การค้าหลายด้านเช่นการเปิดพื้นที่ให้เกษตรกรนำสินค้ามาขายในศูนย์ได้ เป็นต้น ซึ่งสิ่งเหล่านี้ทำให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปได้อย่างราบรื่นไม่มีแรงต้านจากชุมชนมากนัก

Corporate Governance Report of Thai Listed Companies 2025

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

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนที่แสดงไว้นี้เป็นผลที่ได้จากการสำรวจและประเมินข้อมูลที่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ("บริษัทจดทะเบียน") เปิดเผยต่อสาธารณะ 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 นักลงทุนและผู้ใช้ง่ายงานฉบับนี้ควรใช้วิจารณญาณส่วนตัวประกอบด้วย

Stock Update



19 MAY 2026

CPN

CENTRAL PATTANA PCL.

SET ESG RATING 2025 (As of 9 January 2026)

Ratings : AAA

AAV	ACE	ADVANC	AJ	AMATA	AMATAV	ASW	AWC	BAM	BANPU	BAY
BBGI	BBL	BDMS	BEM	BGC	BGRIM	BJC	BKIH	BPP	BTG	CENDEL
CKP	CPALL	CPF	CPAXT**	CPN	CRC	DITTO	EASTW	FPI	FPT	GLOBAL
GPSC	GUNKUL	HANA	HENG	HMPRO	III	ILM	IVL	KBANK	KCG	KJL
KKP	KTB	KTC	LH	LOXLEY	MAJOR	MBK	MC	M-CHAI	MFEC	MTI
NER	NOBLE	OR	ORI	OSP	PB	PLANB	PR9	PSH	PTG	PTT
PTTEP	PTTGC	RATCH	S	S&J	SABINA	SAT	SC	SCB	SCC	SCG
SCGP	SIRI**	SJWD	SKY	SNP	STA	STECON	STGT	SVOA	TEAMG	TEGH
TFMAMA	THCOM	TISCO	TMT	TOA	TOP	TPBI	TTA	TTB	TTW	TVO
VNG	WHA	WHAUP								

Ratings : AA

ADB	AKP	AOT	AP	ASK	ASP	AURA	BCH	BLA	BRI	BTS
CBG	CIVIL	CK	CMAN	COLOR	COM7	DMT	DRT	EGCO	EPG	ETC
GFPT	GULF	HTC	ICHI	ILINK	IT	ITTHI	JMART	KCE	KUMWEL	LHFG
MINT	MODERN	MOSHI	MSC	MTC	NVD	NYT	PCC	PRM	PSL	QTC
RBF	SA	SAWAD	SCCC	SCGD	SELIC	SFLEX	SHR	SMPC	SNNP	SPALI
SPI	SSP	SUTHA	SYNEX	TASCO	TCAP	TCMC	TGH	THANI	TIPH	TKS
TLI	TOG	TPAC	TPIPP**	TSC	TU	UAC	UBE	VIH	WICE	XO
ZEN										

Ratings : A

AEONTS	ALLA	ALT	ALUCON	BA	BH	BLC	CFRESH	CHAO	CHASE	CHG
CM	CPL	CREDIT	ERW	GABLE	HARN	HUMAN	INSET	IRC	ITC	JMT
KSL	MODERN	MGC	MOONG	NEO	PHOL	PLUS	PM	PPS	PQS	PROUD
PRTR	PSP	Q-CON	QLT	SAK	SAPPE	SCAP	SEAFCO	SEAOIL	SENA	SENX
SGC	SICT	SITHA	SKR	SNC	SPC	SSSC	SYMC	TAN	TBN	TGE
THANA	THIP	THREL	TPA	TPCS	TQM	TRU	TWPC	UPF	UPOIC	VIBHA
WPH										

Ratings : BBB

AKR	ASIMAR	CSC	J	LEO	MEGA	NL	PRIN	SEAOIL	SO	SPRC
SUN	TMILL	TSTH	WP	YUASA						

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

ข้อมูลนี้ปรากฏในเอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุนเท่านั้น มิใช่การให้คำแนะนำด้านการลงทุนหรือความเห็นด้านกฎหมาย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมิได้ให้การรับรองในความถูกต้องของข้อมูลหรือในเนื้อหาของการใช้งานที่ตอบสนองวัตถุประสงค์เฉพาะอื่นใด รวมทั้งไม่รับผิดชอบ ต่อความเสียหายใดๆ 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)



Pi Securities



@pisecurities



support@pi.financial



www.pi.financial

Investing, simplified.