



สิริวัณฐ์ ประเสริฐวรกุล, CISA
Fundamental Analyst
✉ Sirawit.pr@lhsec.co.th
☎ 02 055 5138

THAILAND | COMPANY FOCUS

CENTRAL PATTANA PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

RATING	BUY	TARGET	77.40	UPSIDE	+16.40%	TICKER	CPN
CLOSE	66.50	VALUATION	DCF	TOTAL SHARES	4,488m	SECTOR	PROP

STOCK INFORMATION

Fiscal Year End	Dec 31
Issued Shares (m)	4,488
Par Value (Bt)	0.50
Market Capitalization (Btm)	298,452
Estimated Free Float	68.7%
Foreign Shareholders (Actual / Limit) (%)	19.65% / 30.0%
YTD Avg Daily Turnover (Btm)	506
YTD Turnover Ratio (%)	26%
Statistical Beta (Raw / Adjusted)	0.79 / 1.00
Constituent	SET 50 / SET 50FF / SET 100 / SET 100FF / SET ESG
Auditor	KPMG Phoomchai Audit Limited
CG Rating	Excellent
Thai CAC	Certified

ESG Scoring

SET ESG Ratings	AAA
ESG Book	68.10
Moody's	36.00
MSCI	BBB
Refinitiv	73.69
S&P	80.00

MAJOR SHAREHOLDERS

as of 10 March 26

บจ. เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด	26.21%
บจ. ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	6.87%
กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง	3.49%
สำนักงานประกันสังคม	3.33%
นาย นิต โสธาทิเคราะห์	2.39%
SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	2.23%
UBS AG SINGAPORE BRANCH - FOR CLIENTS' ACCOUNT	1.93%
EFG BANK AG, HONG KONG BRANCH	1.61%
THE BANK OF NEW YORK MELLON	1.36%

FORECASTS & VALUATION

Consolidated

Year End	2024A	2025A	2026F	2027F
Sales (Btm)	50,184	50,034	51,828	55,094
Total Revenue (Btm)	51,910	53,009	53,569	56,835
EBITDA (Btm)	31,773	34,063	34,015	35,673
Core Profit (Btm)	16,444	16,722	18,205	19,584
Net Profit (Btm)	16,729	18,841	19,256	20,612
EPS (Bt)	3.73	4.20	4.29	4.59
EPS Growth (%)	11.0%	12.6%	2.2%	7.0%
DPS (Bt)	2.10	2.40	2.60	2.60
P/E (x)	17.8	15.8	15.5	14.5
D/P (%)	3.2%	3.6%	3.9%	3.9%
BV (Bt)	22.4	24.5	26.2	28.2
P/B (x)	2.97	2.72	2.54	2.36
EV/EBITDA (x)	13.68	12.46	12.38	11.72
ROE (%)	17.3%	17.9%	16.9%	16.9%

Source : Company, SETSMART, LHSEC Estimates

BUSINESS DESCRIPTION

พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้า เช่น อาคารสำนักงาน ศูนย์อาหาร โรงแรม และที่พักอาศัย เป็นต้น รวมถึงการลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (CPNCG) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (CPNREIT) และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ

DIVIDEND POLICY

ไม่ต่ำกว่าประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของงบการเงินรวม (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)

CPN ยังคงแข็งแกร่ง

- ธุรกิจค้าเช่าฯ ยังเป็นรายได้หลัก 88% โต +8% YoY จาก Same Store และศูนย์ใหม่ โดย Occupancy Rate สูง 91% ขณะที่โรงแรมโต +5% YoY และ Presales อสังหาฯ และ 3.1 พันลป.
- Project ใหม่หนุนการเติบโตต่อใน 2H69-1Q70 จาก Central Northville, The Central พหลโยธิน, GO! Hotel และคอนโดใหม่ 3 โครงการที่เริ่มทยอยโอนในครึ่งปีหลัง
- แรงจูงใจในเวทศูนย์เดิมและปรับ Tenant Mix เพื่อหนุน Traffic และค่าเช่า ทั้ง Central บางนา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และภูเก็ต พร้อมดึงแบรนด์ใหม่อย่าง Hey Tea และ Blue Bottle Coffee
- ให้คำแนะนำ ชื้อ ที่ราคา 77.40 บ./หุ้น อ้างอิงวิธี DCF Valuation ยังถูก มี Upside ประมาณ 16% และ Dividend yield ราว 3%

ประเด็นการลงทุน

- ธุรกิจค้าเช่าและบริการ 2Q69 ยังคงเป็นธุรกิจหลักที่สัดส่วนรายได้ 88% โต +8% YoY จาก Same Store และศูนย์การค้าใหม่ รักษา Occupancy Rate สูง 91% ธุรกิจโรงแรมรายได้โต +5% YoY (464 ลป.) มีโรงแรมรวม 13 แห่ง อัตราเข้าพัก 74% ธุรกิจออฟฟิศ ทรงตัวคงเดิม 11 แห่ง และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยอด Presales แข็งแกร่งพุ่งแตะ 3.1 พันลป. +570% YoY โดยสามารถปิดการขายคอนโด PHYLL ขอนแก่น ได้ในสัปดาห์แรก (มูลค่าโครงการ 1.7 พันลป.) ขณะที่ยอดโอนกรรมสิทธิ์อยู่ที่ 637 ลป. โดยยอดโอน 59% เป็นโครงการแนวราบ เนื่องจากไตรมาสนี้ไม่มีโครงการคอนโดมิเนียมใหม่สร้างเสร็จพร้อมโอน
- ยังมี Project ใหม่ต่อเนื่อง รองรับการค้าเช่าและบริการ: เปิด Central Northville แล้วเมื่อ 3 ก.ค. 69 (พื้นที่เช่า NLA ~40,000 ตร.ม. Occupancy Rate วันแรกแตะ 70% และเตรียมเปิด The Central พหลโยธิน ใน 1Q70 (NLA ~100,000 ตร.ม.) ธุรกิจโรงแรม: เตรียมเปิด GO! Hotel เพิ่มอีก 3 แห่ง (เชียงใหม่เปิดแล้วเมื่อ 10 ส.ค., เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และอยุธยา) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: คาดรายได้ครึ่งหลังโตเด่น HoH จากการเริ่มโอนคอนโดใหม่สร้างเสร็จ 3 แห่ง (Escent บางนา, Escent อุบล 2, Escent ภูเก็ต) และเตรียมเปิดตัวคอนโดใหม่ PHYLL นครปฐม ใน Q4/69
- แผนรีโนเวทสินทรัพย์เดิม มีกำหนดปรับปรุงศูนย์การค้าหลักเสร็จสมบูรณ์พร้อมเปิดให้บริการใน 4Q69 อีก 3 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัล บางนา, เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และ เซ็นทรัล ภูเก็ต (เพิ่มพื้นที่ส่วนต่อขยาย Luxury Zone อีก 10,000 ตร.ม.) เพื่อเพิ่มขีดความสามารถการทำการค้าและดึงดูดแบรนด์พรีเมียม ร่วมกับการปรับปรุงคอมมูนิตี้มอลล์ 2 แห่ง คือ ลาวิลล่า และนางลิ้นจี่ ที่จะแล้วเสร็จในครึ่งปีหลังนี้เพื่อเพิ่มอัตราค่าเช่าเฉลี่ย
- การดึงดูดแบรนด์ใหม่กระตุ้นตราฟฟิค ดึงกระแสแบรนด์ดังปรับ Tenant Mix เดิมตราฟฟิคต่อเนื่อง เช่น แบรนด์แฟชั่น T9G และร้านอาหารดัง Haenam BBQ, Ginza, Hajime พร้อมสนับสนุนแบรนด์ท้องถิ่นขยายสาขาเข้ากรุงอย่าง The Bistro และ From Scratch ตลอดจนไฮไลต์ที่รอคอยอย่างแบรนด์ Hey Tea ที่ Central World และ Blue Bottle Coffee สาขาแรกในไทยที่ Central Park (เปิด 21 ส.ค. 69)

คำแนะนำ

- คงคำแนะนำ ชื้อ ที่ราคา 77.40 บ./หุ้น กำไรหลัก 1H69 คิดเป็น 52% ของที่เราประมาณทั้งปี อ้างอิงวิธี DCF โดยที่ WACC เท่ากับ 7.61% และ Terminal growth เท่ากับ 1.5% สะท้อน Upside ราว 16% คิดเป็น FY26 P/E ที่ 18.04x เทียบ PE เฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปีที่ 20.30x นอกจากนี้คาดการณ์จ่ายปันผลที่ 2.60 บาท/หุ้น คิดเป็น Yield ที่ราว 3% เราคาดว่า CPN ยังสดใสพร้อม ATH ต่อเนื่อง หนุนทั้งกลยุทธ์เพิ่มรายได้ของห้างเดิมควบคู่กับแผนการเติบโตในระยะยาว

ปัจจัยเสี่ยง

- ความเสี่ยงหลักมาจากการพึ่งพารายได้ค่าเช่าศูนย์การค้าเป็นหลัก หากจำนวนผู้เช่าใช้บริการ (traffic) หรือยอดขายของผู้เช่า (tenant sales) ชะลอตัว จะกระทบรายได้ค่าเช่าและส่วนแบ่งยอดขายของบริษัทโดยตรง

CPN

Statement of Comprehensive Income

Quarterly	1Q26A	2Q26A	%QoQ	2Q25A	%YoY	6M25A	6M26A	%YoY
Revenue from sales	12,590	12,634	0.3%	11,661	8.3%	23,582	25,224	7.0%
Total Cost	(4,951)	(5,142)	-3.9%	(4,882)	-5.3%	(9,760)	(10,092)	-3.4%
Gross profit	7,640	7,492	-1.9%	6,778	10.5%	13,822	15,132	9.5%
Other income	762	471	-38.2%	486	-3.1%	726	1,233	69.7%
Investment income	163	285	75.2%	542	-47.3%	1,048	448	-57.2%
GP + Other Income	8,565	8,248	-3.7%	7,806	5.7%	14,548	16,813	15.6%
SG&A	(2,181)	(2,148)	1.5%	(1,994)	-7.7%	(4,039)	(4,330)	-7.2%
Share of profit : Associates & JVs	794	741	-6.6%	507	46.1%	1,029	1,535	49.1%
Operating profit	7,177	6,841	-4.7%	6,319	8.3%	11,539	14,018	21.5%
Finance costs	(1,004)	(1,017)	-1.2%	(880)	-15.5%	(1,763)	(2,021)	-14.6%
Core profit before taxes	6,173	5,824	-5.6%	5,439	7.1%	9,775	11,997	22.7%
Extra items (FX & Gain on sales)	1	(1)	-186.1%	(0)	-146.4%	(4)	0	104.7%
Profit before income taxes	6,174	5,823	-5.7%	5,438	7.1%	9,771	11,998	22.8%
Tax expense	(1,105)	(980)	11.3%	(1,043)	6.0%	(2,119)	(2,085)	1.6%
Non-controlling interests	(99)	(92)	6.2%	(90)	-2.2%	(168)	(191)	-13.5%
Net Profit	4,971	4,750	-4.4%	4,305	10.3%	7,485	9,721	29.9%
Extraordinary items (revenues)	98	99	1.0%	403	-75.4%	(4)	197	5039.8%
Core Profit	4,873	4,651	-4.5%	3,902	19.2%	7,749	9,524	22.9%
EBITDA	8,759	8,475	-3.2%	8,095	4.7%	9,783	17,234	76.2%
Core EPS (Bt)	1.09	1.04	-4.5%	0.87	19.2%	1.73	2.12	22.9%
EPS (Bt)	4.43	4.23	-4.4%	3.84	10.3%	7.60	8.66	13.9%

Key Financial Ratios

Unit : %

Quarterly	2Q25A	3Q25A	4Q25A	1Q26A	2Q26A
Sales growth	-9.44%	-2.67%	8.80%	5.61%	8.34%
Gross profit growth	-2.80%	-3.37%	-2.05%	1.60%	3.40%
SG&A growth	-0.3%	-1.3%	-3.2%	6.7%	7.7%
EBITDA growth	-2.7%	19.6%	7.6%	9.5%	4.7%
Core profit growth	-7.2%	6.7%	14.1%	26.7%	19.2%
Net profit growth	-5.5%	31.5%	25.5%	17.6%	10.3%
GPM-rental and services	59.2%	59.8%	61.0%	61.7%	60.8%
GPM-hotel operation	64.1%	66.1%	68.5%	68.1%	66.1%
GPM-real estate	29.4%	30.6%	34.2%	34.4%	27.9%
GPM-total	58.1%	58.5%	56.4%	60.7%	59.3%
EBITDA margin	63.8%	66.8%	56.7%	64.8%	63.3%
Core profit margin	30.8%	30.1%	31.3%	36.1%	34.7%
Net profit margin	33.9%	39.0%	31.9%	36.8%	35.5%
BV (Bt)	24.23	25.60	26.57	27.67	26.39
ROE	15.5%	19.4%	16.7%	16.3%	15.7%
ROA	5.6%	7.1%	6.5%	6.5%	6.2%

Key Assumptions

Quarterly	2Q25A	3Q25A	4Q25A	1Q26A	2Q26A
Retail Leasable Area (Thousand SQM)	2,010	1,990	2,110	2,104	2,182
Hotel - Keys (Room)	1,681	1,681	1,681	1,860	2,010
Hotel - Occ Rate	75%	75%	77%	79%	74%

CPN

Statement of Comprehensive Income

Unit : Btm

Yearly	2023A	2024A	2025A	2026F	2027F
Revenue from sales	45,613	50,184	50,034	51,828	55,094
Total Cost	(21,509)	(22,592)	(21,035)	(21,401)	(22,720)
Gross profit	24,104	27,592	28,999	30,427	32,374
Other income	1,176	1,726	2,975	1,741	1,741
Investment income	1,547	2,007	1,570	1,550	1,547
GP + Other Income	26,828	31,326	33,544	33,717	35,662
SG&A	(7,726)	(8,760)	(8,685)	(9,204)	(9,784)
Share of profit : Associates & JVs	2,133	1,795	2,414	3,357	3,581
Operating profit	21,235	24,360	27,273	27,870	29,459
Finance costs	(2,613)	(3,718)	(3,705)	(3,381)	(3,276)
Core profit before taxes	18,622	20,642	23,568	24,489	26,183
Extra items (FX & Gain on sales)	71	0.18	(7.20)	-	-
Profit before income taxes	18,693	20,642	23,561	24,489	26,183
Tax expense	(3,461)	(3,684)	(4,385)	(4,898)	(5,237)
Non-controlling interests	(171)	(229)	(335)	(335)	(335)
Net Profit	15,062	16,729	18,841	19,256	20,612
Extraordinary items (revenues)	1,146	285	2,119	1,369	1,337
Core Profit	13,916	16,444	16,722	18,205	19,584
Depre & Amortization	8,546	9,208	9,204	9,690	10,158
EBITDA	27,648	31,773	34,063	34,203	36,036
Core EPS (Bt)	3.10	3.66	3.73	4.06	4.36
EBIT DA per share (Bt)	6.16	7.08	7.59	7.62	8.03
EPS (Bt)	3.36	3.73	4.20	4.29	4.59

Statement of Financial Position

Unit : Btm

Yearly	2023A	2024A	2025A	2026F	2027F
Total current assets	25,546	38,751	31,962	25,908	24,769
Total non-current assets	254,327	265,464	270,661	281,051	288,053
Total assets	279,873	304,215	302,623	306,958	312,821
Total current liabilities	53,868	38,092	38,918	38,212	37,589
Total non-current liabilities	125,423	156,294	144,444	141,563	138,772
Total liabilities	179,291	194,386	183,362	179,775	176,361
Total shareholders' equity	100,582	109,829	119,260	127,183	136,461
Total liabilities & Shareholders' equity	279,873	304,215	302,623	306,958	312,821
No. of shares	4,488	4,488	4,488	4,488	4,488

Cash Flow Statement

Unit : Btm

Yearly	2023A	2024A	2025A	2026F	2027F
Profit for the year	15,233	16,958	19,176	19,591	20,946
Net cash from operating activities	21,188	36,050	38,015	28,062	27,027
Net cash from (used in) investing activities	(9,687)	(15,646)	(9,553)	(16,723)	(13,579)
Net cash from (used in) financing activities	(11,676)	(20,200)	(25,367)	(15,277)	(15,165)
Net increase (decrease) in cash	(175)	205	3,095	(3,938)	(1,718)

Key Financial Ratios

Unit : %

Yearly	2023A	2024A	2025A	2026F	2027F
Sales growth	28.2%	10.0%	-0.3%	3.6%	6.3%
Gross profit growth	37.4%	14.5%	5.1%	4.9%	6.4%
SG&A growth	-16.7%	-13.4%	0.9%	-6.0%	-6.3%
EBITDA growth	22.3%	14.9%	7.2%	0.4%	5.4%
Core profit growth	28.7%	18.2%	1.7%	8.9%	7.6%
Net profit growth	40.0%	11.1%	12.6%	2.2%	7.0%
EPS growth	40.0%	11.0%	12.6%	2.2%	7.0%
COGS-rental and services	-44.9%	-42.5%	-40.0%	-39.6%	-39.6%
COGS-hotel operation	-33.8%	-33.1%	-33.3%	-32.3%	-32.7%
COGS-real estate	-65.6%	-65.4%	-66.9%	-66.2%	-66.2%
GPM-rental and services	55.1%	57.5%	60.0%	60.4%	60.4%
GPM-hotel operation	66.2%	66.9%	66.7%	67.7%	67.3%
GPM-real estate	34.4%	34.6%	33.1%	33.8%	33.8%
GPM-total	52.8%	55.0%	58.0%	58.7%	58.8%
EBITDA margin	57.2%	58.9%	62.4%	62.1%	61.7%
Core profit margin	28.8%	30.5%	30.6%	33.0%	33.5%
BV (Bt)	20.56	22.41	24.48	26.17	28.17
ROE	17.3%	17.3%	17.9%	16.9%	16.9%
ROA	5.5%	5.7%	6.2%	6.3%	6.7%

Key Assumptions

Yearly	2023A	2024A	2025A	2026F	2027F
Retail - Leasable Area (Thousand SQM)	2,004	2,002	2,030	2,110	2,210
Retail - Avg Occupancy Rate (%)	91.4%	91.3%	90.8%	90.9%	90.9%
Retail - Avg Rental (Baht/SQM)	1,718	1,762	1,774	1,803	1,832
Hotel - Keys (Room)	1,481	1,681	1,860	2,417	2,417
Hotel - Occ Rate	65%	70%	76%	73%	73%

Source : Company, LHSEC Estimates

ESG

- CPN ดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบ ESG เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยใช้กลยุทธ์ Retail-led Mixed-use ในการพัฒนาโครงการให้เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตของผู้คน ควบคู่กับการสร้างคุณค่าทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างสมดุล พร้อมยกระดับมาตรฐานการดำเนินงานให้สอดคล้องกับแนวโน้มความยั่งยืนในระยะยาว

E=Environment

- CPN ให้ความสำคัญกับการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมผ่านการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานในศูนย์การค้าและโครงการ Mixed-use โดยส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาด เช่น Solar Rooftop และการออกแบบอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการบริหารจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งด้านพลังงาน น้ำ และการจัดการขยะ เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและเพิ่มความยั่งยืนของโครงการในระยะยาว

S=Social

- CPN มุ่งพัฒนาโครงการให้เป็นศูนย์กลางของชุมชนและเศรษฐกิจในแต่ละพื้นที่ โดยสร้างพื้นที่ที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของผู้บริโภคในทุกมิติ พร้อมสนับสนุนผู้ประกอบการและพันธมิตรทางธุรกิจให้เติบโตไปด้วยกัน รวมถึงการสร้างคุณค่าร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียผ่านกิจกรรมทางการตลาดและประสบการณ์ใหม่ ๆ ที่ช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจและเสริมสร้างความสัมพันธ์กับชุมชนอย่างต่อเนื่อง

G=Governance

- CPN ดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่โปร่งใสและตรวจสอบได้ โดยมีระบบการกำกับดูแลกิจการและการบริหารความเสี่ยงที่ชัดเจน ครอบคลุมทั้งด้านการดำเนินงานและการลงทุน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย พร้อมสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

DISCLOSURES & DISCLAIMERS

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยบริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนเท่านั้น มิใช่การชักจูงให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ที่กล่าวถึงในรายงานนี้

บริษัทเป็นหนึ่งในกลุ่มบริษัท แอล เอช ไฟแนนเชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("LHFG") ข้อมูลใดๆ ที่อ้างถึง LHFG ในรายงานนี้ มีวัตถุประสงค์เพียงเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์อื่น ๆ เท่านั้น

ข้อมูลต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยได้พิจารณาแล้วว่ามาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ และ/หรือ มีความน่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่อาจรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลดังกล่าว บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการใช้ดุลยพินิจของบริษัทแต่เพียงฝ่ายเดียวในการแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลต่างๆ โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

รายงานนี้จัดส่งให้แก่เฉพาะบุคคลที่กำหนด ห้ามมิให้มีการทำซ้ำ ดัดแปลง ส่งต่อ เผยแพร่ ขาย จำหน่าย พิมพ์ซ้ำ หรือแสวงหาประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ไม่ว่าในลักษณะใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท

การลงทุนในหลักทรัพย์มีความเสี่ยง อีกทั้งบริษัทและ/หรือ บริษัทในกลุ่มธุรกิจทางการเงินของ LHFG อาจมีส่วนเกี่ยวข้องหรือผลประโยชน์ใด ๆ กับบริษัทใด ๆ ที่ถูกกล่าวถึงในรายงาน/บทความนี้ก็ได้ นักลงทุนจึงควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาตัดสินใจก่อนการลงทุน บริษัทไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดจากการนำข้อมูลหรือความเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ในทุกรกรณี

RATINGS DEFINITION

ในบทวิเคราะห์หลักทรัพย์ที่เราจัดทำมีการให้คำแนะนำและใช้สัญลักษณ์เกี่ยวกับหลักทรัพย์หลายอย่าง ในส่วนนี้จะอธิบายถึงระบบต่างๆ ดังกล่าวโดยสังเขปเพื่อให้ผู้อ่านเข้าใจหลักการ วิธีคิด และความหมายว่าคำแนะนำแต่ละระบบมีความแตกต่างกันอย่างไร

RATING คือ "คำแนะนำด้านปัจจัยพื้นฐาน" พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังในระยะ 12 เดือนข้างหน้า โดยอิงส่วนต่างของราคาหุ้นกับมูลค่ายุติธรรม (FAIR VALUE) แบ่งเป็น 5 ขั้น ได้แก่ (1) SBUY= STRONG BUY=ราคาหุ้นมีส่วนต่างจากมูลค่ายุติธรรมตั้งแต่ 15% ขึ้นไป, (2) BUY= ราคาหุ้นมีส่วนต่างจากมูลค่ามากกว่า 5% แต่ไม่ถึง 15%, (3) HOLD=ราคาหุ้นมีส่วนต่างจากมูลค่าน้อยกว่า 5%, (4) TBUY= TRADING BUY=ราคาหุ้นใกล้เคียงมูลค่าแล้ว แต่ยังมีปัจจัยหนุนให้ราคาปรับตัวขึ้นต่อ สามารถซื้อเพื่อเก็งกำไรระยะสั้นได้, (5) SELL=ราคาหุ้นขึ้นเกินมูลค่าแล้ว และขาดปัจจัยสนับสนุนอย่างเพียงพอที่จะทำให้ราคาหุ้นปรับตัวขึ้นต่อ

ACTION คือ "คำแนะนำด้านกลยุทธ์" ตาม QUANTAMENTAL STRATEGY ของเรา ซึ่งได้มาจากการประเมิน 2 ด้าน คือ FUNDAMENTAL METRIC และ QUANTITATIVE METRIC

FUNDAMENTAL METRIC คือ "ความน่าสนใจของราคาหุ้น" (ATTRACTIVENESS) แบ่งเป็น 3 ระดับ คือ CHEAP=ถูก, FAIR=เหมาะสม และ DEAR=แพง เราใช้ RATING ที่ประเมินโดยนักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐาน ซึ่งเป็นตัวชี้วัดทางด้านความเห็น (OPINION-BASED METRIC) โดยแปลงค่า RATING มาเป็น FUNDAMENTAL METRIC ดังนี้ CHEAP=SBUY หรือ BUY, FAIR=HOLD, DEAR=TBUY หรือ SELL

ส่วน QUANTITATIVE METRIC คือ "ความแข็งแกร่งของราคาหุ้น" (ROBUSTNESS) หรือ "คุณภาพของแนวโน้ม" (TREND QUALITY) ซึ่งได้จากการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (REALITY-BASED METRIC) พิจารณาจาก 3 กรอบเวลา (สั้น=HOURLY, กลาง=DAILY และยาว= WEEKLY) โดยแบ่งตัวชี้วัดออกเป็น 3 ระดับเช่นกัน คือ BULL=แนวโน้มขึ้น, BOAR=แนวโน้มทรงตัว/ค่อนข้างไร้ทิศทาง และ BEAR=แนวโน้มลง

เมื่อนำ QUANT และ FUNDAMENTAL มารวมกัน จะเป็น QUANTAMENTAL จะได้ ACTION เป็น 3x3=9 กลยุทธ์ ตาม MATRIX ดังนี้

		FUNDAMENTAL		
		WEAK	NEUTRAL	STRONG
QUANTITATIVE	BULL	TBUY	BUY	SBUY
	BOAR	REDUCE	HOLD	ADD
	BEAR	SWITCH	SELL	WBUY

ทั้งนี้ คำแนะนำ ACTION ทั้ง 9 กลยุทธ์ มีความหมายดังนี้ SBUY=STRONG BUY=ราคาหุ้นต่ำกว่ามูลค่ามาก และราคามีแนวโน้มขึ้น ควรเข้าซื้อทันที, BUY=ราคาใกล้เคียงมูลค่า แต่ยังมีแนวโน้มปรับตัวขึ้นต่อ, TBUY= TRADING BUY=ราคาอยู่ในระดับแพง แต่มีโอกาสที่จะปรับขึ้นต่อได้ แนะนำแค่ซื้อเก็งกำไร, ADD=ราคาอยู่ต่ำกว่ามูลค่ามาก แต่ยังมีแนวโน้มทรงตัว สามารถทยอยซื้อสะสมได้, WBUY=WEAK BUY=ราคาอยู่ในระดับต่ำกว่ามูลค่าแล้ว แต่มีปัจจัยกดดันให้ปรับตัวลงอีก ควรรอซื้อเมื่อราคาอ่อนตัว, HOLD=ราคาใกล้เคียงมูลค่าแล้ว และมีแนวโน้มทรงตัว แนะนำให้ทยอยลดการลงทุน, SELL=ราคาใกล้เคียงมูลค่า และมีแนวโน้มลง แนะนำขาย, SWITCH=ราคาเกินมูลค่าและมีแนวโน้มลง แนะนำให้เปลี่ยนตัวเล่น

สำหรับคำแนะนำเชิงกลยุทธ์ในระดับ SECTOR พิจารณาจากผลตอบแทนเปรียบเทียบของกลุ่มธุรกิจ มี 3 ระดับ คือ OVERWEIGHT=ลงทุนสูงกว่าน้ำหนักดัชนี คาดให้ผลตอบแทนสูงกว่าตลาด (OUTPERFORM), NEUTRAL=แนะนำลงทุนเท่ากับน้ำหนักดัชนี คาดว่าให้ผลตอบแทนใกล้เคียงตลาด และ UNDERWEIGHT=ลงทุนน้อยกว่าน้ำหนักดัชนี คาดว่าจะให้ผลตอบแทนต่ำกว่าตลาด (UNDERPERFORM)

นอกจากนี้ เพื่อให้ผู้อ่านเข้าใจถึงระดับความน่าสนใจของหุ้นต่างๆ อย่างง่าย เราได้ใช้สัญลักษณ์ความน่าสนใจของหุ้นเป็นจำนวนดาว (STAR RATING) ซึ่ง STAR RATING จะมีระดับความน่าสนใจสูงสุดเป็น ★★★★★ และระดับความน่าสนใจต่ำสุดเป็น ★

โดย STAR RATING นี้จะประมวลจากความเห็นนักวิเคราะห์ 3 ด้าน คือมาจาก RATING ทางด้านพื้นฐานสูงสุด 2 ดาว (SBUY/BUY= ★★, TBUY/HOLD= ★) ด้านเทคนิคสูงสุด 2 ดาว (BULL= ★★, BOAR= ★) และด้านกลยุทธ์ SECTOR สูงสุด 1 ดาว (OVERWEIGHT= ★) เช่น หุ้น XYZ มีคำแนะนำด้านพื้นฐานเป็น BUY มีคำแนะนำด้านเทคนิคเป็น BOAR และมีคำแนะนำด้านกลยุทธ์ระดับ SECTOR เป็น NEUTRAL เราจะให้ STAR RATING ของหุ้น XYZ เท่ากับ ★★ ★ เป็นต้น

สำหรับเครื่องมือวิเคราะห์ตลาดต่างๆ ที่เราได้แสดงตัวเลขไว้ในหน้า 1 มีวิธีการอ่านค่าและแปลความหมายโดยสังเขป ดังนี้

Bullish	Bearish
MACD > SIGNAL	MACD < SIGNAL
% K > % D	% K < % D
FTI Signal > FTI	FTI Signal < FTI
DI ⁺ > DI ⁻	DI ⁺ < DI ⁻
Overbought	Oversold
% K > 80	% K < 20
RSI > 70	RSI < 30
Hist Vol < 10	Hist Vol > 20

ในรายงานนี้ยังได้เปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (THAI INSTITUTE OF DIRECTORS-IOD) ในเรื่อง การกำกับดูแลกิจการ (CORPORATE GOVERNANCE RATING) และผลการประเมินของสถาบันไทยพัฒน์ทางด้านดัชนีชี้วัดความคืบหน้า การป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (ANTI-CORRUPTION PROGRESS INDICATOR) ของบริษัทจดทะเบียนไว้ด้วย

ทั้งนี้ การประเมิน CG RATING และ ANTI-CORRUPTION PROGRESS INDICATOR ดังกล่าว กำหนดสัญลักษณ์และความหมาย ดังนี้

CORPORATE GOVERNANCE RATING

ช่วงคะแนน	สัญลักษณ์	ความหมาย
90-100		ดีเลิศ (EXCELLENT)
80-89		ดีมาก (VERY GOOD)
70-79		ดี (GOOD)
60-69		ดีพอใช้ (SATISFACTORY)
50-59		ผ่าน (PASS)
ต่ำกว่า 50	-	-

ANTI-CORRUPTION PROGRESS INDICATOR

ระดับ	ความหมาย
ได้รับการรับรอง (CERTIFIED)	บริษัทได้รับการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติในการต่อต้านทุจริต (COLLECTIVE ACTION COALITION) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
ประกาศเจตนารมณ์ (DECLARED)	บริษัทได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าเป็นแนวร่วม CAC
ไม่เปิดเผย (NON-DISCLOSURE) หรือ ไม่มั่นนโยบาย (NON-COMMITTED)	บริษัทไม่ได้ประกาศเจตนารมณ์เป็นแนวร่วม CAC หรือไม่มั่นนโยบายในเรื่องนี้

การจัดอันดับดังกล่าวเป็นผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏเท่านั้น ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง การเปิดเผยข้อมูลนี้เป็นไปตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด