

BUY (Unchanged)
Change in Numbers

TP: Bt 24.00 (From: Bt 27.00)
Upside : 52.9% 7 JANUARY 2026

Amata Corporation Pcl (AMATA TB)

ยอดขายที่ดินชะลอตัวลง

ยอด presales 4Q25F ของ AMATA มีแนวโน้มอ่อนแอ และเราได้ปรับลด กำไรปี 2026-27F ลง 5-9% แม้ปัจจัยดังกล่าวอาจกดดันราคาหุ้นในระยะสั้น แต่เรายังคงแนะนำ “ซื้อ” AMATA ด้วยมองว่ายังคงเป็นหุ้นที่มีมูลค่าสูงมาก ซื้อขายที่เพียง 5 เท่า PE และให้อัตราผลตอบแทนบัน晃 6%



RATA LIMSUTHIWANPOOM
662-779-9119
rata.liim@thanachartsec.co.th

ยอด presales ห่าจะอ่อนแอใน 4Q25F

ยอด presales ของ AMATA ชะลอตัวลงตั้งแต่ 3Q25 โดยมีเพียง 242 ไร่ทำให้ presales 9M25 อยู่ที่ 990 ไร่ แม้ปัจจุบัน 4Q จะเป็นช่วงไฮซีซั่น แต่คาดว่า presales 4Q25F จะทรงตัว q-q เนื่องจากความล่าช้าของหลายโครงการ ยอด presales ที่ระดับต่ำนี้ต่ำกว่าที่ทั้งเราและตลาดคาดไว้ เรามองว่าการชะลอตัวนี้เป็นผลจากความไม่แน่อนของรายละเอียดข้อตกลงภาษีนี้เข้าของสหราชอาณาจักร ที่บังไม่แล้วเสร็จ และเศรษฐกิจโลกที่อ่อนแอลง แม้เรายังคงมองว่า FDI อยู่ในช่วงขาขึ้น แต่เราได้ปรับสมมติฐาน presales ปี 2025-27F ลงเป็น 1,200/1,400/1,200 ไร่ (จาก 1,600/1,400/1,400 ไร่) และปรับกำไรปี 2026-27F ลง 5-9% อย่างไรก็ดี ด้วย backlog รวม 2.3 หมื่นลบ. เราจึงยังคาดว่ากำไรจะเติบโต 4% y-y ใน 4Q25F และ 15% ในปี 2026F ก่อนจะลดลง 7% ในปี 2027F ตามการลดลงของ backlog

FDI ยังอยู่ในช่วงขาขึ้น แต่เริ่มเปลี่ยนไปสู่ชั้พพลายเชน

วัฏจักรขาขึ้นของ FDI เริ่มตั้งแต่ปี 2022 โดยมีผู้เล่นรายใหม่จำนวนมากเข้ามาลงทุน เรามองว่าเม็ดเงิน FDI ในปัจจุบันกำลังเคลื่อนย้ายไปสู่ธุรกิจชั้พพลายเชนและอุตสาหกรรมสนับสนุนมากขึ้น ซึ่งต้องใช้ขนาดที่ดินเล็กกว่าธุรกิจที่เป็นอุตสาหกรรมหลัก ข้อมูลแยกตามประเภทธุรกิจของ BOI ใน 6M25 แสดงให้เห็นว่า โครงการส่วนใหญ่เป็นธุรกิจชั้นส่วน ส่วนประกอบ หรืออุตสาหกรรมสนับสนุน เช่น PCB/PCBA และอิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวกับ EV ซึ่งยังคงขยายตัวต่อเนื่อง ขณะที่โครงการขนาดใหญ่ที่ใช้เงินลงทุนสูงเพียง 4 โครงการ ได้แก่ เชลล์แบตเตอรี่ความหนาแน่นสูง ซูเปอร์คานาโน่เตอร์ และอุปกรณ์ electro-optical ซึ่งคิดเป็นเพียง 6% ของคำนวณการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ทั้งหมดใน 6M25

ราคาเป้าหมายใหม่ของเรารอยู่ที่ 24 บาท

เราใช้วิธี SOTP ในการประเมินมูลค่า AMATA โดยโครงสร้างกำไรจากการดำเนินงานและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในปี 2026F แบ่งเป็นการขายที่ดิน 61% ไฟฟ้า (ส่วนแบ่งกำไร) 11% น้ำ 11% และรายได้ค่าเช่า และรายได้อื่นๆ 17% เราใช้ DCF ในการประเมินมูลค่าไฟฟ้า และใช้ PE ในการประเมินมูลค่าธุรกิจสาธารณูปโภค ส่วนธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม เราใช้ราคาที่ดินในการประเมิน เนื่องจากเราปรับลดสมมติฐาน presales ที่ดินลง เรายังให้ส่วนลดสูงขึ้นเป็น 40% (จากเดิม 30%) สำหรับที่ดินที่พัฒนาแล้วของ AMATA และให้ส่วนลด 5% (จากเดิม 0%) สำหรับที่ดินเปล่า ราคาเป้าหมาย SOTP อยู่ที่ 24 บาท/หุ้น ลดลงจากเดิม 27 บาท แบ่งเป็น 14.6 บาท/หุ้น สำหรับที่ดินในไทย 4.6 บาท สำหรับธุรกิจไฟฟ้า และสาธารณูปโภค 0.9 บาท สำหรับที่ดินในเวียดนาม และ 0.4 บาท สำหรับการลงทุนใน REIT

ยังคงเป็นหุ้นที่ถูกมาก; คงคำแนะนำ “ซื้อ”

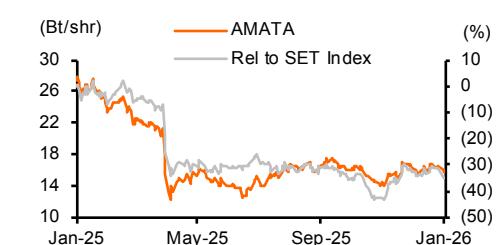
เรามองว่า AMATA เป็นหุ้นที่มีมูลค่าถูกมาก และคงคำแนะนำ “ซื้อ” โดยหันซื้อขายเพียง 5 เท่า PE และให้อัตราผลตอบแทนบัน晃 6% อีกทั้งยังซื้อขายที่เพียง 0.7 เท่า P/BV ซึ่งใกล้เคียงกับในช่วงวิกฤตโควิด-19 และวิกฤตการเงินโลก เรายังคาดว่าจะยังคงมีการไหลเข้าของ FDI อย่างไทยต่อเนื่อง หนุนโดยการขยายชั้พพลายเชนและความต้องการย้ายฐานการผลิตออกจากจีนในช่วงหลายปีข้างหน้า

รายงานฉบับนี้ดัดแปลงโดยบริษัทหลักทรัพย์ชั้นนำ จำกัด (มหาชน) โดยจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ดีที่สุดที่ได้รับมาและพิจารณาแล้วว่าเนื่องจาก ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการเผยแพร่ข้อมูลแก่ผู้ลงทุนและใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจซื้อขายหลักทรัพย์ แต่ไม่ได้มีจุดมุ่งหมายให้อ่านหรือเชิญชวนให้อ่านหรือประยุกต์ใช้โดยเด็ดขาดทั้งที่ยังไม่ถูกต้องได้ ทั้งนี้รายงานและความเห็นในเอกสารฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นที่เข้าใจผิด แก้ไข หรือนำออกเผยแพร่แก่สาธารณะ จะถือว่าได้รับความยินยอมจากบริษัทที่ก่อตั้ง

COMPANY VALUATION

Y/E Dec (Bt m)	2024A	2025F	2026F	2027F
Sales	14,724	14,016	13,937	12,976
Net profit	2,483	3,242	3,714	3,468
Consensus NP	—	2,969	3,058	3,130
Diff frm cons (%)	—	9.2	21.5	10.8
Norm profit	2,529	3,242	3,714	3,468
Prev. Norm profit	—	3,241	4,058	3,633
Chg frm prev (%)	—	0.0	(8.5)	(4.6)
Norm EPS (Bt)	2.2	2.8	3.2	3.0
Norm EPS grw (%)	29.3	28.2	14.6	(6.6)
Norm PE (x)	7.1	5.6	4.9	5.2
EV/EBITDA (x)	7.5	7.3	6.3	5.9
P/BV (x)	0.8	0.7	0.7	0.6
Div yield (%)	5.1	5.4	6.2	5.8
ROE (%)	11.9	14.0	14.5	12.3
Net D/E (%)	41.4	49.6	40.6	27.0

PRICE PERFORMANCE

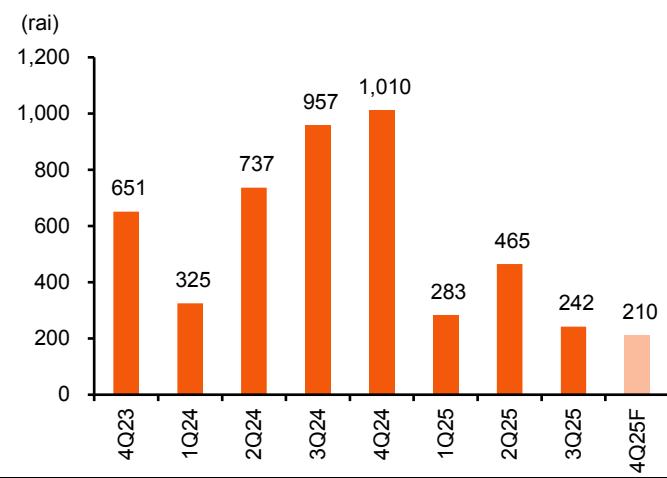


COMPANY INFORMATION

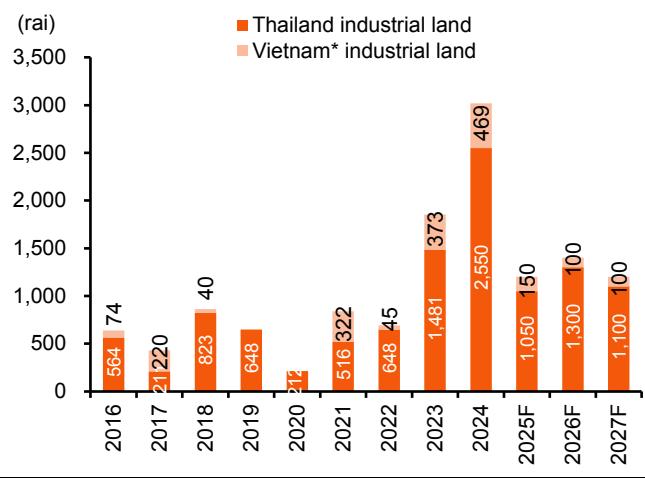
Price as of 7-Jan-26 (Bt)	15.70
Market Cap (US\$ m)	577.2
Listed Shares (m shares)	1,150.0
Free Float (%)	72.1
Avg Daily Turnover (US\$ m)	7.1
12M Price H/L (Bt)	27.75/12.20
Sector	Industrial Estate
Major Shareholder	Mr. Vikrom Kromadit 26.2%

Sources: Bloomberg, Company data, Thanachart estimates

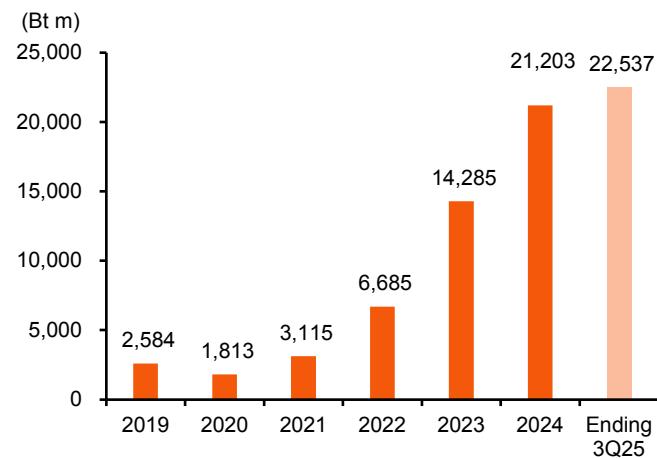
ESG Summary Report P7

Ex 1: Flattish Presales In 4Q25F Despite High Season

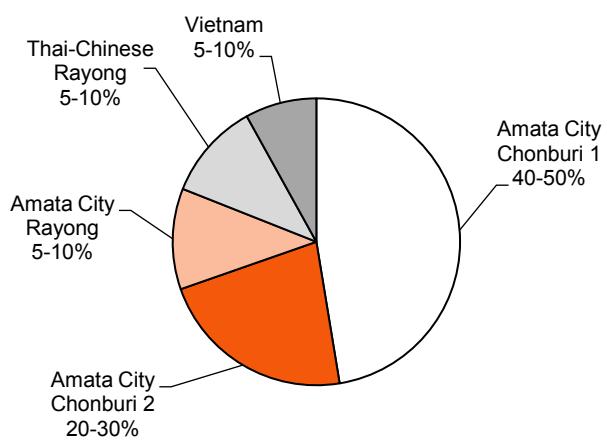
Sources: Company data, Thanachart estimates

Ex 2: Full-year Presales Estimates

Sources: Company data, Thanachart estimates

Ex 3: Backlog Built Up To Bt23bn In 3Q25

Source: Company data

Ex 4: Backlog Value Breakdown As Of End-3Q25

Sources: Company data, Thanachart estimates

Note: Chonburi 1 IE sells at ~Bt12m-14m/rai with a GPM of 60-70%, while other estates, including Chonburi 2, are priced at Bt6m-7m/rai with a GPM of 45-55%

Ex 5: Key Assumption Changes

	2023	2024	2025F	2026F	2027F
Industrial land presales (rai)					
New	1,854	3,019	1,200	1,400	1,200
Old			1,600	1,400	1,400
Change (%)			(25.0)	0.0	(14.3)
Normalized profit (Bt m)					
New	1,956	2,529	3,242	3,714	3,468
Old			3,241	4,058	3,633
Change (%)			0.0	(8.5)	(4.6)

Sources: Company data, Thanachart estimates

Ex 6: BOI Applications In 6M25 Show Fragmented Investment Projects

	Total value (Bt m)	# projects	Value/project (Bt m)
Battery cell	53,120	2	26,560
Supercapacitor	5,000	1	5,000
Optical module	4,117	1	4,117
Data center	521,236	28	18,616
Others	474,752	1,848	257

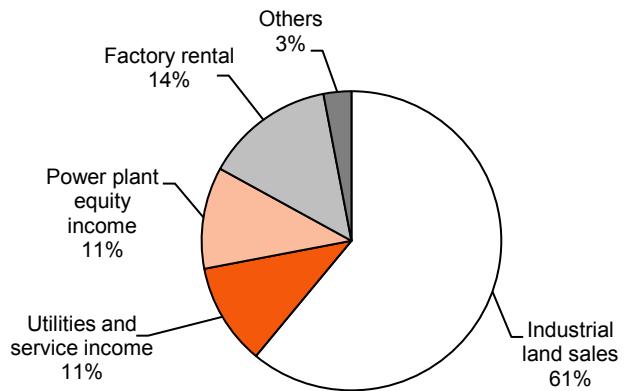
Source: Board Of Investment

Ex 7: 12-month SOTP-derived NAV-based TP Cut to Bt24.0/share

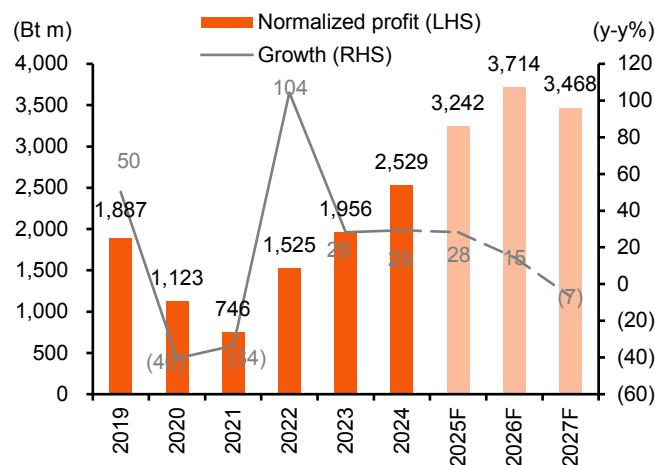
	New		Old	
	Equity value (Bt/share)	SOTP (%)	Equity value (Bt/share)	SOTP (%)
Thailand operations	23.1	96	25.7	95
Industrial estates*	14.6	60	17.1	64
Power and utilities	4.6	19	4.7	17
Rental factories	3.5	15	3.5	13
REIT investments	0.4	2	0.4	1
Vietnam operations	0.9	4	1.3	5
Total	24.0	100	27.0	100

Sources: Thanachart estimates

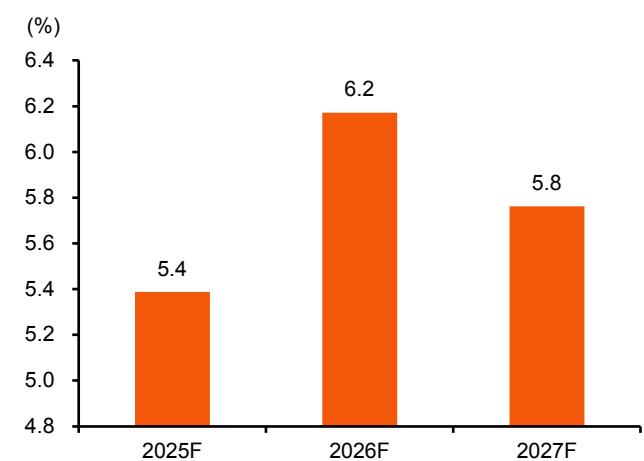
Note: We apply a 40% discount (vs. 30% previously) to AMATA's developed land and a 5% discount (vs. 0%) to raw land. We also deduct the company's total consolidated net debt here.

Ex 8: 2026F EBIT And Equity Income Breakdown

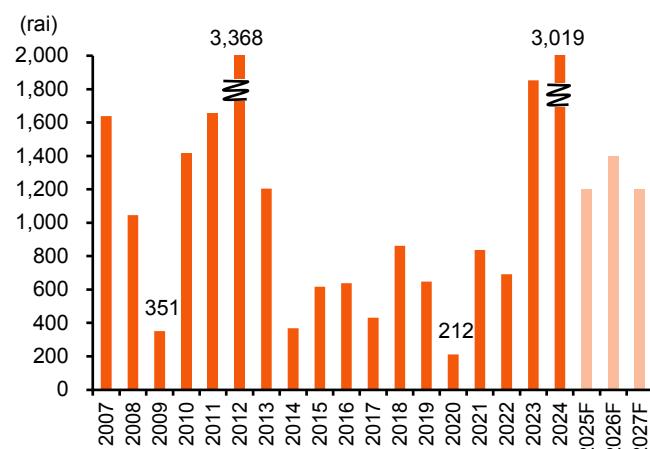
Sources: Company data, Thanachart estimates

Ex 9: Normalized Profit Forecasts

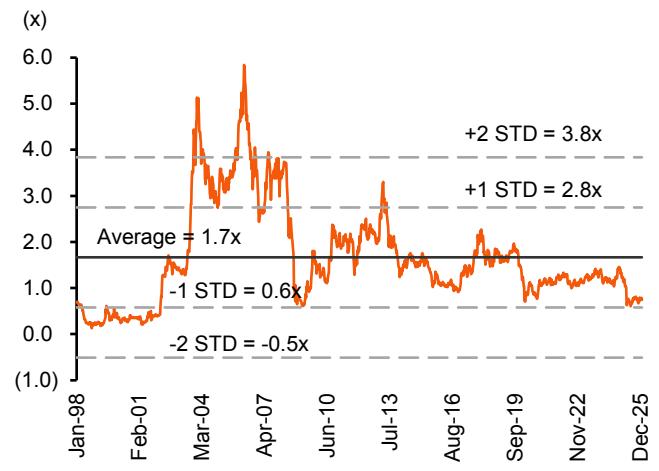
Sources: Company data, Thanachart estimates

Ex 10: Decent Dividend Yields

Sources: Company data, Thanachart estimates

Ex 11: AMATA's Land Presales

Sources: Company data, Thanachart estimates

Ex 12: Trading At COVID-crisis P/BV Levels

Sources: Bloomberg, Thanachart estimates

Valuation Comparison

Ex 13: Valuation Comparison With Regional Peers

Name	BBG code	Country	EPS growth		— PE —		— P/BV —		EV/EBITDA		— Div yield —	
			25F (%)	26F (%)	25F (x)	26F (x)	25F (x)	26F (x)	25F (x)	26F (x)	25F (%)	26F (%)
Sembcorp Industri	SCI SP	Singapore	0.5	6.2	10.8	10.1	1.8	1.6	11.5	10.7	3.9	4.1
Bumi Serpong Damai	BSDE IJ	Indonesia	(40.4)	12.7	7.4	6.6	0.4	0.4	7.3	6.8	1.9	0.9
Ciputra Development	CTRA IJ	Indonesia	8.1	4.0	6.8	6.5	0.7	0.6	4.3	4.2	3.4	3.6
Lippo Karawaci	LPKR IJ	Indonesia	(97.7)	100.0	15.3	7.7	0.2	0.2	9.2	7.6	na	na
Pakuwon Jati	PWON IJ	Indonesia	12.2	4.4	7.1	6.8	0.7	0.7	5.2	4.9	3.6	3.9
Summarecon Agung	SMRA IJ	Indonesia	(31.0)	2.2	6.8	6.6	0.5	0.5	6.6	6.4	2.6	2.1
Surya Semesta	SSIA IJ	Indonesia	(13.1)	101.4	40.1	19.9	1.5	1.4	13.7	8.9	0.5	1.0
Amata Corporation *	AMATA TB	Thailand	28.2	14.6	5.6	4.9	0.7	0.7	7.3	6.3	5.4	6.2
Pinthong Industrial Park *	PIN TB	Thailand	(84.2)	132.2	17.8	7.7	1.1	1.0	19.9	10.2	2.8	6.5
Rojana Industrial Park *	ROJNA TB	Thailand	8.7	(43.5)	4.2	7.4	0.4	0.4	4.1	4.3	3.0	3.4
WHA Corp PCL *	WHA TB	Thailand	16.9	(11.0)	9.1	10.3	1.3	1.2	12.9	14.6	6.6	5.9
Average			(17.4)	29.4	11.9	8.6	0.8	0.8	9.3	7.7	3.4	3.8

Sources: Company data, Thanachart estimates

Note: * Thanachart estimates, using Thanachart normalized EPS

Based on 7 January 2026 closing prices

กรุณาอ่านรายงานฉบับสมบูรณ์ในรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

COMPANY DESCRIPTION

บริษัท ออมดี คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) เป็นผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม เพื่อขายให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม บริษัทฯ ซึ่งที่ดิน และพัฒนา สาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็น พร้อมสำหรับการ ดำเนินงานอุตสาหกรรม AMATA มีนิคมอุตสาหกรรม 4 แห่ง ในประเทศไทย และมีนิคมอุตสาหกรรม 2 แห่ง ในประเทศเวียดนาม

Source: Thanachart

COMPANY RATING



Rating Scale

Excellent	5
Good	4
Fair	3
Weak	2
Very Weak	1
None	0

Source: Thanachart; *CG Rating

THANACHART'S SWOT ANALYSIS

S — Strength

- มีที่ทำเลดี อยู่ในตัวนคร อุปทั่งจากทำเลกาศบานสุวรรณภูมิ 42 กม. และอยู่ติดกับทางจากทำเลเรือน้ำลึกแหลมฉบัง 27 กม.
- ดำเนินงานในตลาดที่มีผู้เล่นน้อยราย
- มีที่ดินพร้อมขายจำนวนมาก

O — Opportunity

- การขายที่ดินรอบใหม่ขึ้นเคลื่อนโดยความจำเป็นในการกระจายความเสี่ยงเนื่องจากภัยคุกคามทางภูมิรัฐศาสตร์และความเสี่ยงด้านนโยบายของจีน
- การกระจายการลงทุนสู่ธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ เช่น ธุรกิจให้เช่า สาธารณูปโภค และไฟฟ้า

W — Weakness

- กำไรขั้นอยู่กับยอดขายที่ดินอย่างมาก ซึ่งเป็นสาเหตุให้กำไรมีความผันผวนสูง
- เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง
- ธุรกิจมีการกระจายความเสี่ยงน้อยกว่าคู่แข่ง

T — Threat

- มีความอ่อนไหวต่อสภาวะเศรษฐกิจสูง
- เศรษฐกิจทั่วโลกอ่อนแอ

CONSENSUS COMPARISON

	Consensus	Thanachart	Diff
Target price (Bt)	22.05	24.00	9%
Net profit 25F (Bt m)	2,969	3,242	9%
Net profit 26F (Bt m)	3,058	3,714	21%
Consensus REC	BUY: 16	HOLD: 2	SELL: 1

HOW ARE WE DIFFERENT FROM THE STREET?

- กำไรสูงขึ้นเรื่อยๆ 2025-26F และราคาเป้าหมายสูงกว่า ประมาณการของ Bloomberg consensus ซึ่งเรามองบวกมากกว่าตลาดสำหรับแนวโน้มการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ

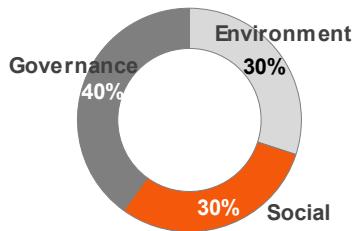
RISKS TO OUR INVESTMENT CASE

- ภาวะเศรษฐกิจโลกที่อ่อนแอกว่าที่คาดอาจเป็นความเสี่ยงต่อสมดุลธุรกิจ การขายที่ดินของเรา
- หากเศรษฐกิจเวียดนามขยายตัวช้ากว่าที่คาดไว้ในปัจจุบัน อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านผลต่อกำไรของ AMATAV ซึ่งเป็นส่วนที่ส่งผลต่อผลประกอบการของ AMATA

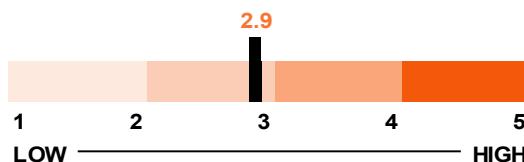
Sources: Bloomberg consensus, Thanachart estimates

Source: Thanachart

ESG Weighting



Thanachart ESG Rating



	SET ESG Index	SET ESG (BBB-AAA)	DJSI Index	MSCI (CCC-AAA)	ESG Book (0-100)	Refinitiv (0-100)	S&P Global (0-100)	Moody's (0-100)	CG Rating (0-5)
AMATA	YES	AAA	-	A	-	72.98	41.00	-	5.0

Sources: SETTRADE, SET ESG Index, SET ESG Rating, The Dow Jones Industrial Average (DJSI), MSCI ESG Research LLC, ESG Book, Refinitiv ESG Information, S&P Global Market Intelligence, Moody's ESG Solutions, Thai IOD (CG rating)

Note: Please see third party on "terms of use" in the following back page.



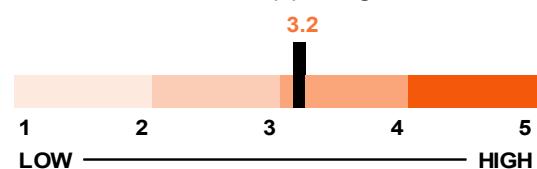
ESG Summary

- ธุรกิจของ AMATA ครอบคลุมการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม, การผลิตไฟฟ้า และสาธารณูปโภคในประเทศไทยและเวียดนาม เราให้คะแนนในระดับปานกลางที่ 2.9 ซึ่งเป็นคะแนนอันดับที่สองในกลุ่มรองจาก WHA เราให้คะแนนสูงสุดให้กับด้าน สิ่งแวดล้อม ตามด้วยสังคม และการกำกับดูแลกิจการ
- เนื่องจากโลกให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมและแนวโน้มพลังงานสีเขียวมากขึ้น ESG โดยเฉพาะในด้านสิ่งแวดล้อมกำลังกลายเป็นเรื่องที่สำคัญยิ่งขึ้นสำหรับธุรกิจในนิคมอุตสาหกรรมของ AMATA สำหรับ AMATA ESG ไม่ได้เป็นเพียงแค่ข้อกำหนดในการปฏิบัติตามกฎหมายเท่านั้น แต่เป็นกลยุทธ์การแข่งขันหลักที่ช่วยดึงดูดผู้ผลิตระดับโลกและภูมิภาค รวมถึงอุตสาหกรรมในห่วงโซ่อุปทาน
- เราให้คะแนนด้านสิ่งแวดล้อมของ AMATA อยู่ในระดับค่อนข้างดีที่ 3.2 โดยนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทถือว่ามีคุณภาพการให้บริการสูง AMATA มีแผนและเป้าหมายที่ชัดเจนและสามารถนำไปปฏิบัติได้จริง ในด้านพลังงานทดแทน การนำกลับมาใช้ใหม่ การมุ่งสู่零废物 (Zero Waste) และระบบสมาร์ตซิตี้ บริษัทมีความมุ่งมั่นด้านความยั่งยืนอย่างเข้มแข็ง มีการบริหารจัดการน้ำแบบไม่ปล่อยน้ำทิ้ง (Zero-discharge) มีการปรับปรุงความเข้มข้นการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (GHG intensity) อย่างต่อเนื่อง และเพิ่มการใช้พลังงานทดแทน โดยได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลควบคุณการดำเนินงานที่มีความแข็งแกร่ง
- เราให้คะแนนด้านสังคมแก่ AMATA อยู่ในระดับค่อนข้างดีที่ 3.0 สะท้อนถึงการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสังคมที่เพียงพอ และความสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่มีสีสันมาก AMATA ให้ความสำคัญกับการพัฒนาชุมชน สนับสนุนการศึกษา และการอนับถือความหลากหลายทางชีวภาพ ตลอดจนการสนับสนุนสิ่งแวดล้อมและสังคมอย่างยั่งยืน
- ด้านการกำกับดูแลกิจการ เป็นจุดอ่อนที่สุดของบริษัท โดยเราให้คะแนนในระดับ 2.7 ซึ่งสะท้อนถึงโครงสร้างคณะกรรมการที่ยังอ่อนแอ โดยมีสมาชิกจากตระกูลผู้ก่อตั้งดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ รวมถึงการที่ธุรกิจมีความเสี่ยงจากการภาษีนำเข้าของสหราชอาณาจักร โดยตรง

Sector: Property & Construction | Property Dev.

We assign AMATA a decent E score of 3.2, anchored by strong water management and steady climate progress via improving GHG intensity and rising renewables, despite flat absolute emissions amid expansion. Waste management is an area for improvement.

Thanachart Environment (E) Rating



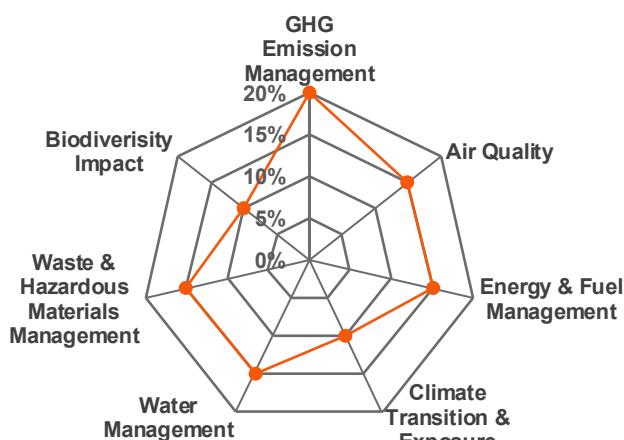
ENVIRONMENT

Our Comments

- GHG Emission Management
- Air Quality
- Energy & Fuel Management
- Climate Transition & Exposure
- Water Management
- Waste & Hazardous Materials Management
- Biodiversity Impact

- We assign an E score of 3.2 for AMATA, which reflects a decent commitment to sustainability with clearly defined goals and actionable plans.
- We give it high scores in water management, while other environmental factors score at a decent level.
- Water management is a key strength, in our view. AMATA operates a zero-discharge, circular water system, supported by advanced wastewater treatment and reclamation. In 2024, reclaimed water accounted for 37% of total usage, slightly below its >40% target due to limited wastewater input rather than system inefficiency, underscoring operational robustness.
- AMATA targets to become a carbon-neutral city by 2040 and to reduce GHG intensity by 30% by 2030 from a 2019 baseline. In 2024, total Scope 1-3 GHG emissions stood at 63,271 tCO₂e, remaining broadly flat y-y despite estate expansion, while Scope 1 & 2 GHG intensity declined 11.5% from the base year to 3.15 tCO₂e per hectare.
- The company continues to expand renewable energy use, with solar power generation reaching 4.47m kWh, accounting for 8.6% of total energy consumption in 2024. While absolute emissions have not yet declined materially, improving intensity trends support progress toward medium-term climate targets.
- Air quality risks are structurally low and managed through continuous monitoring, strict enforcement of tenant compliance, and preventive controls during construction, with no significant air-quality non-compliance reported in 2024.
- Biodiversity impacts are addressed through protection, ecosystem rehabilitation, and responsible land-use planning, with AMATA's zero-discharge water policy helping reduce ecological stress.
- While operational controls for waste management are in place and a majority of waste is diverted from landfill, reliance on landfill disposal remains material. In 2024, the company generated 27,645 kg of solid waste (+5% y-y), of which 61% was converted into refuse-derived fuel (RDF) and 8% was recycled, leaving 31% still sent to landfill, an area for further improvement.

SCALE WEIGHTING

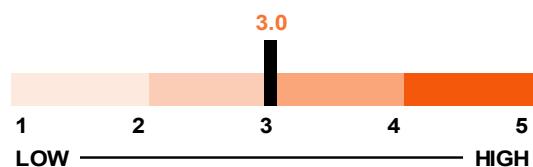


Sources: Thanachart, Company data

Sector: Property & Construction | Property Dev.

We assign AMATA a decent S score of 3.0, supported by strong service reliability and stable stakeholder relationships. Operational resilience is adequate, with no significant disruptions. Human rights and community relations are well managed. Labor practices and health & safety are stable.

Thanachart Social (S) Rating



SOCIAL

Our Comments

- Human Rights & Community Relations
- Customer Welfare
- Operational Risk Management
- Health, Safety & Well-being

- We assign AMATA a decent S score of 3.0, reflecting adequate social risk management and stable stakeholder relationships, consistent with its role as an industrial estate developer.
- Risks via service reliability, infrastructure quality, and data security are moderate. The company has data protection and cybersecurity risk management policies in place, and no material data breaches or unauthorized disclosures of personal data were reported in 2024. Service reliability is high, with customer satisfaction scores of 92.6% for AMATA City Chonburi and 95.0% for AMATA City Rayong (as surveyed by the IEAT).
- Operational risk management is adequate, with service continuity and emergency preparedness policies supporting tenant operations. In 2024, AMATA maintained its "Safety City, Smart City" initiative, although it noted an increase in road accidents within its estates (529 cases), which the company is addressing through a "6E Concept" improvement plan. No significant service disruptions or social incidents were reported.
- Human rights and community relations are well managed and supported by formal policies aligned with international standards. AMATA reported zero significant human rights violations across its value chain in 2024. Community relations are via the "Farm to Factory" project, which generated Bt9m in revenue for local communities. The company invested Bt5m (excluding donations) into 25 social projects, benefiting approximately 134,262 people.
- Labor practices and health & safety performance remains stable with no reported strikes or lockouts. The company reported one recordable work-related injury case for its employees in 2024, consistent with its 2023 performance, and achieved zero fatalities for both employees and contractors.
- AMATA focuses on fair labor practices and employee development. Staff training was 23 hours/person in 2024, up 11% y-y. AMATA had a low voluntary turnover rate of 7% and maintained a gender-diverse workforce with women representing 47% of total employees.

SCALE WEIGHTING

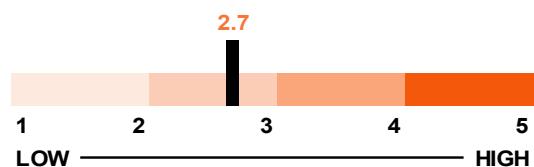


Sources: Thanachart, Company data

Sector: Property & Construction | Property Dev.

We assign AMATA a low G score of 2.7, reflecting a suboptimal board structure and external geopolitical risks. Governance processes are functional but not best-in-class, with a key weakness stemming from board structure. Audit, compliance, and risk frameworks are adequate, with no major governance failures reported

Thanachart Governance (G) Rating

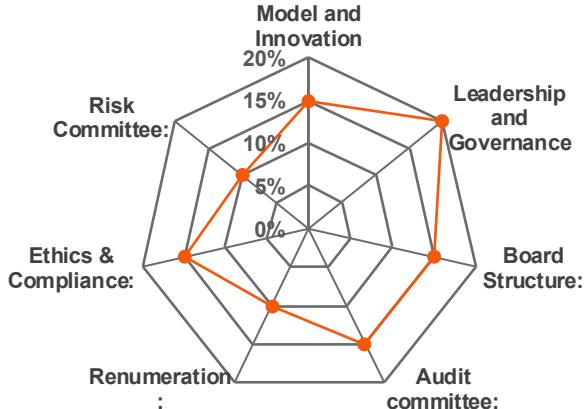


GOVERNANCE & SUSTAINABILITY

Our Comments

- Business Model and Innovation
- Leadership and Governance
- Board Structure:
- Audit committee:
- Renumeration:
- Ethics & Compliance:
- Risk Committee:

- We assign a relatively low G score of 2.7, which reflects a non-ideal board structure and rising business risk from US tariff policies.
- AMATA's governance framework is functional but not best-in-class. We assign it relatively low scores in the governance and board structure. We give it a decent score for other criteria.
- The board chair is an executive, a founding family member, and a major shareholder, which creates a potential conflict with independent oversight. Six of nine directors (67%) are independent, which is the ideal 2/3 ratio. The board comprises three female directors (33%) and offers a rounded skill set across real estate, engineering, general management, accounting, corporate governance, sustainability, and IT. However, board members are concentrated in the 60-75 age range.
- As an industrial estate developer, AMATA's operations naturally involve large-scale land acquisition and development, which can present governance challenges and social sensitivities. While the company follows regulatory requirements, the nature of its business exposes it to potential disputes or community concerns.
- AMATA maintains an audit committee with internal and external audit functions, no material accounting restatements, and clean auditor opinions. Remuneration governance is adequate, with a remuneration committee in place and performance-linked compensation, though explicit ESG-linked incentives remain limited.
- Ethics, compliance, and risk oversight are adequate. The company has formal policies covering business ethics, anti-corruption, whistleblower protection, and compliance, with no significant corruption-related fines disclosed. A risk committee oversees enterprise risks, though stress-testing disclosure and quantitative risk metrics could be enhanced.
- AMATA's 2026F EBIT is projected to be 70%, driven by industrial land sales and 30% from recurring sources such as utilities and rental income. While exposure to geopolitical and market risks tied to land sales remains, the recurring income base provides partial earnings stability and helps mitigate overall business model volatility.



Sources: Thanachart, Company data

INCOME STATEMENT

FY ending Dec (Bt m)	2023A	2024A	2025F	2026F	2027F
Sales	9,517	14,724	14,016	13,937	12,976
Cost of sales	5,804	9,755	8,269	7,762	7,285
Gross profit	3,713	4,968	5,747	6,175	5,691
% gross margin	39.0%	33.7%	41.0%	44.3%	43.9%
Selling & administration expenses	1,261	1,447	1,681	1,696	1,562
Operating profit	2,452	3,522	4,066	4,478	4,129
% operating margin	25.8%	23.9%	29.0%	32.1%	31.8%
Depreciation & amortization	430	451	537	563	596
EBITDA	2,882	3,973	4,603	5,041	4,725
% EBITDA margin	30.3%	27.0%	32.8%	36.2%	36.4%
Non-operating income	196	219	209	187	178
Non-operating expenses	0	0	0	0	0
Interest expense	(687)	(707)	(652)	(623)	(627)
Pre-tax profit	1,960	3,034	3,623	4,042	3,681
Income tax	463	479	652	728	663
After-tax profit	1,497	2,555	2,971	3,314	3,018
% net margin	15.7%	17.4%	21.2%	23.8%	23.3%
Shares in affiliates' Earnings	1,056	964	827	844	863
Minority interests	(596)	(990)	(555)	(444)	(413)
Extraordinary items	(112)	(46)	0	0	0
NET PROFIT	1,845	2,483	3,242	3,714	3,468
Normalized profit	1,956	2,529	3,242	3,714	3,468
EPS (Bt)	1.6	2.2	2.8	3.2	3.0
Normalized EPS (Bt)	1.7	2.2	2.8	3.2	3.0

BALANCE SHEET

FY ending Dec (Bt m)	2023A	2024A	2025F	2026F	2027F
ASSETS:					
Current assets:	20,235	21,103	21,264	21,253	21,127
Cash & cash equivalent	3,774	5,803	3,400	3,400	3,400
Account receivables	621	1,453	960	955	889
Inventories	15,127	12,920	16,021	16,021	16,021
Others	713	927	882	877	817
Investments & loans	5,522	5,727	6,027	6,027	6,027
Net fixed assets	8,240	9,205	9,631	10,032	10,403
Other assets	23,591	28,906	30,809	30,668	28,628
Total assets	57,588	64,941	67,730	67,980	66,185
LIABILITIES:					
Current liabilities:	15,323	19,554	19,374	17,516	15,759
Account payables	1,862	2,962	2,719	2,552	2,395
Bank overdraft & ST loans	1,263	1,559	1,873	1,721	1,334
Current LT debt	4,722	4,141	4,400	4,043	3,134
Others current liabilities	7,477	10,891	10,382	9,200	8,895
Total LT debt	11,487	11,726	12,460	11,448	8,875
Others LT liabilities	5,051	5,573	4,956	4,961	4,694
Total liabilities	31,861	36,853	36,791	33,926	29,327
Minority interest	5,309	6,104	6,659	7,103	7,516
Preferred shares	0	0	0	0	0
Paid-up capital	1,150	1,150	1,150	1,150	1,150
Share premium	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070
Warrants	0	0	0	0	0
Surplus	788	619	619	619	619
Retained earnings	17,410	19,145	21,441	24,112	26,502
Shareholders' equity	20,418	21,984	24,280	26,951	29,342
Liabilities & equity	57,588	64,941	67,730	67,980	66,185

Sources: Company data, Thanachart estimates

Due to the nature of its business, it carries a huge land inventory for sale

CASH FLOW STATEMENT

FY ending Dec (Bt m)	2023A	2024A	2025F	2026F	2027F
Earnings before tax	1,960	3,034	3,623	4,042	3,681
Tax paid	(396)	(589)	(545)	(785)	(648)
Depreciation & amortization	430	451	537	563	596
Chg In working capital	(6,932)	2,476	(2,852)	(161)	(91)
Chg In other CA & CL / minorities	5,752	3,982	157	(344)	604
Cash flow from operations	814	9,354	921	3,314	4,141
Capex	(1,115)	(1,372)	(900)	(900)	(900)
Right of use	(115)	48	(50)	(50)	(50)
ST loans & investments	0	0	0	0	0
LT loans & investments	(558)	(205)	(300)	0	0
Adj for asset revaluation	0	0	0	0	0
Chg In other assets & liabilities	394	(4,745)	(2,435)	201	1,756
Cash flow from investments	(1,394)	(6,274)	(3,685)	(749)	806
Debt financing	2,656	(135)	1,308	(1,522)	(3,869)
Capital increase	0	0	0	0	0
Dividends paid	(1,003)	(917)	(946)	(1,044)	(1,077)
Warrants & other surplus	118	1	0	0	0
Cash flow from financing	1,771	(1,051)	361	(2,565)	(4,947)
Free cash flow	(300)	7,982	21	2,414	3,241

VALUATION

FY ending Dec	2023A	2024A	2025F	2026F	2027F
Normalized PE (x)	9.2	7.1	5.6	4.9	5.2
Normalized PE - at target price (x)	14.1	10.9	8.5	7.4	8.0
PE (x)	9.8	7.3	5.6	4.9	5.2
PE - at target price (x)	15.0	11.1	8.5	7.4	8.0
EV/EBITDA (x)	11.0	7.5	7.3	6.3	5.9
EV/EBITDA - at target price (x)	14.3	9.9	9.3	8.2	7.9
P/BV (x)	0.9	0.8	0.7	0.7	0.6
P/BV - at target price (x)	1.4	1.3	1.1	1.0	0.9
P/CFO (x)	22.2	1.9	19.6	5.4	4.4
Price/sales (x)	1.9	1.2	1.3	1.3	1.4
Dividend yield (%)	4.1	5.1	5.4	6.2	5.8
FCF Yield (%)	(1.7)	44.2	0.1	13.4	17.9
(Bt)					
Normalized EPS	1.7	2.2	2.8	3.2	3.0
EPS	1.6	2.2	2.8	3.2	3.0
DPS	0.7	0.8	0.8	1.0	0.9
BV/share	17.8	19.1	21.1	23.4	25.5
CFO/share	0.7	8.1	0.8	2.9	3.6
FCF/share	(0.3)	6.9	0.0	2.1	2.8

Sources: Company data, Thanachart estimates

AMATA's profits in 2025-26F are supported by a large backlog

FINANCIAL RATIOS

FY ending Dec	2023A	2024A	2025F	2026F	2027F
Growth Rate					
Sales (%)	46.4	54.7	(4.8)	(0.6)	(6.9)
Net profit (%)	(21.2)	34.6	30.6	14.6	(6.6)
EPS (%)	(21.2)	34.6	30.6	14.6	(6.6)
Normalized profit (%)	28.3	29.3	28.2	14.6	(6.6)
Normalized EPS (%)	28.3	29.3	28.2	14.6	(6.6)
Dividend payout ratio (%)	40.5	37.1	30.0	30.0	30.0
Operating performance					
Gross margin (%)	39.0	33.7	41.0	44.3	43.9
Operating margin (%)	25.8	23.9	29.0	32.1	31.8
EBITDA margin (%)	30.3	27.0	32.8	36.2	36.4
Net margin (%)	15.7	17.4	21.2	23.8	23.3
D/E (incl. minor) (x)	0.7	0.6	0.6	0.5	0.4
Net D/E (incl. minor) (x)	0.5	0.4	0.5	0.4	0.3
Interest coverage - EBIT (x)	3.6	5.0	6.2	7.2	6.6
Interest coverage - EBITDA (x)	4.2	5.6	7.1	8.1	7.5
ROA - using norm profit (%)	3.7	4.1	4.9	5.5	5.2
ROE - using norm profit (%)	9.8	11.9	14.0	14.5	12.3
DuPont					
ROE - using after tax profit (%)	7.5	12.1	12.8	12.9	10.7
- asset turnover (x)	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
- operating margin (%)	27.8	25.4	30.5	33.5	33.2
- leverage (x)	2.6	2.9	2.9	2.6	2.4
- interest burden (%)	74.0	81.1	84.7	86.6	85.5
- tax burden (%)	76.4	84.2	82.0	82.0	82.0
WACC (%)	8.1	8.1	8.1	8.1	8.1
ROIC (%)	5.9	8.7	9.9	9.3	8.3
NOPAT (Bt m)	1,873	2,965	3,334	3,672	3,386
invested capital (Bt m)	34,116	33,608	39,614	40,764	39,285

Sources: Company data, Thanachart estimates

ESG Information - Third Party Terms

www.Settrade.com

SETTRADE: You acknowledge that the use of data, information or service displayed and/or contained in this website may require third party's data, content or software which is subject to the terms of third party provider. By accessing and/or using of such certain data, you acknowledge and agree to comply with and be bound by the applicable third party terms specified below.

ESG Scores by Third Party data from www.SETTRADE.com

1. MSCI (CCC-AAA)
2. ESG Book (0-100)
3. Refinitiv (0-100)
4. S&P Global (0-100)
5. Moody's ESG Solutions (0-100)
6. SET ESG Rating (BBB-AAA)

SETESG Index (SETESG)

The SETESG Index reflects the price movement of stock of companies that have sustainable business practices which consider environmental, social and governance (ESG) aspect.

SET Index, SET50 Index, SET100 Index and all indices calculated by the Stock Exchange of Thailand ("SET") (collectively called "SET Index Series") are the registered trademarks/service marks solely owned by, and proprietary to SET. Any unauthorized use of SET Index Series is strictly prohibited. All information provided is for information purposes only and no warranty is made as to its fitness for purpose, satisfactory quality or otherwise. Every effort has been made to ensure that all information given is accurate, but no responsibility or liability (including in negligence) can be accepted by SET for errors or omissions or for any losses arising from the use of this information.

SET ESG Index (SET ESG)

Currently, long-term investment guidelines abroad are beginning to focus on investing in companies that have sustainable business practices. which considers environmental, social and governance factors (Environmental, Social and Governance or ESG) of the company in making investment decisions along with analyzing the company's financial data.

Stock Exchange Has prepared the results of evaluating sustainable stocks which are stocks of listed companies (SETESG Rating) as an alternative for investors who want to invest in stocks of listed companies that are outstanding in ESG, including to support listed companies with operations. sustainable business Taking into account all stakeholders in both social and environmental aspects. There is a management process to create sustainability for the organization, such as risk management. Supply chain management and innovation development. Therefore, the SETESG index was created to be an index that reflects the price movement of a group of securities. of companies with sustainable business operations that meet the required size and liquidity criteria

ESG Book's Disclaimer

Arabesque S-Ray GmbH, also trading as "ESG Book", is a limited liability company (Gesellschaft mit beschränkter Haftung) incorporated in Frankfurt am Main and organised under the laws of Germany with registered number HRB 113087 in the commercial register of the local court with its seat and business address at Zeppelinallee 15, 60325 Frankfurt am Main, Germany (hereinafter "ESG Book"). ESG Book, with its UK branch and local subsidiaries, is a provider of sustainability data and advisory services and operates the sustainability data platform ESG Book. ESG Book does not offer any regulated financial services nor products. This document is provided on a confidential basis by ESG Book and is for information purposes only; accordingly, it is not a solicitation or an offer to buy any security or instrument or to participate in any trading activities nor should it be construed as a recommendation or advice on the merits of investing in any financial product. THIRD PARTY INFORMATION. Certain information contained in this document has been obtained from sources outside ESG Book. While such information is believed to be reliable for the purposes used herein, no representations are made as to the accuracy or completeness thereof and neither ESG Book nor its affiliates take any responsibility for such information. To the extent this document contains any links to third party websites, such links are provided as a convenience and for informational purposes only; they do not constitute an endorsement or an approval by ESG Book of any of the products, services or opinions of the corporations or organization or individual operating such third party websites. ESG Book bears no responsibility for the accuracy, legality or content of the external site or for that of subsequent links. RELIANCE – ESG Book makes no representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of the information contained herein, and accepts no liability for any loss, of whatever kind, howsoever arising, in relation thereto, and nothing contained herein should be relied upon. CONFIDENTIALITY. This document contains highly confidential information regarding ESG Book's strategy and organization. Your acceptance of this document constitutes your agreement to keep confidential all the information contained in this document, as well as any information derived by you from the information contained in this document and not disclose any such information to any other person. This document may not be copied, reproduced, in any way used or disclosed or transmitted, in whole or in part, to any other person.

MSCI ESG Research LLC

"Certain information @2021 MSCI ESG Research LLC. Reproduced by permission"

"Although [User ENTITY NAME's] information providers, including without limitation, MSCI ESG Research LLC and its affiliates (the "ESG Parties"), obtain information (the "Information") from sources they consider reliable, none of the ESG Parties warrants or guarantees the originality, accuracy and/or completeness, of any data herein and expressly disclaim all express or implied warranties, including those of merchantability and fitness for a particular purpose. The Information may only be used for your internal use, may not be reproduced or disseminated in any form and may not be used as a basis for, or a component of, any financial instruments or products or indices. Further, none of the Information can in and of itself be used to determine which securities to buy or sell or when to buy or sell them. None of the ESG Parties shall have any liability for any errors or omissions in connection with any data herein, or any liability for any direct, indirect, special, punitive, consequential or any other damages (including lost profits) even if notified of the possibility of such damages."

Score range	Description
CCC - B	LAGGARD: A company lagging its industry based on its high exposure and failure to manage significant ESG risks
BB - BBB - A	AVERAGE : A company with a mixed or unexceptional track record of managing the most significant ESG risks and opportunities relative to industry peers
AA - AAA	LEADER: A company leading its industry in managing the most significant ESG risks and opportunities

The Dow Jones Sustainability Indices (DJSI)

The Dow Jones Sustainability Indices (DJSI) are a family of best-in-class benchmarks for investors who have recognized that sustainable business practices are critical to generating long-term shareholder value and who wish to reflect their sustainability convictions in their investment portfolios. The family was launched in 1999 as the first global sustainability benchmark and tracks the stock performance of the world's leading companies in terms of economic, environmental and social criteria. Created jointly by S&P Dow Jones Indices and SAM, the DJSI combine the experience of an established index provider with the expertise of a specialist in Sustainable Investing to select the most sustainable companies from across 61 industries. The indices serve as benchmarks for investors who integrate sustainability considerations into their portfolios, and provide an effective engagement platform for investors who wish to encourage companies to improve their corporate sustainability practices.

S&P Global Market Intelligence

Copyright © 2021, S&P Global Market Intelligence (and its affiliates as applicable). Reproduction of any information, opinions, views, data or material, including ratings ("Content") in any form is prohibited except with the prior written permission of the relevant party. Such party, its affiliates and suppliers ("Content Providers") do not guarantee the accuracy, adequacy, completeness, timeliness or availability of any Content and are not responsible for any errors or omissions (negligent or otherwise), regardless of the cause, or for the results obtained from the use of such Content. In no event shall Content Providers be liable for any damages, costs, expenses, legal fees, or losses (including lost income or lost profit and opportunity costs) in connection with any use of the Content. A reference to a particular investment or security, a rating or any observation concerning an investment that is part of the Content is not a recommendation to buy, sell or hold such investment or security, does not address the suitability of an investment or security and should not be relied on as investment advice. Credit ratings are statements of opinions and are not statements of fact.

ESG risk combines the concepts of management and exposure to arrive at an absolute assessment of ESG risk. We identify five categories of ESG risk severity that could impact a company's enterprise value

Moody's ESG Solutions

© 2022 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. and/or their licensors and affiliates (collectively, "MOODY'S"). All rights reserved.

CREDIT RATINGS ISSUED BY MOODY'S CREDIT RATINGS AFFILIATES ARE THEIR CURRENT OPINIONS OF THE RELATIVE FUTURE CREDIT RISK OF ENTITIES, CREDIT COMMITMENTS, OR DEBT OR DEBT-LIKE SECURITIES, AND MATERIALS, PRODUCTS, SERVICES AND INFORMATION PUBLISHED BY MOODY'S (COLLECTIVELY, "PUBLICATIONS") MAY INCLUDE SUCH CURRENT OPINIONS. MOODY'S DEFINES CREDIT RISK AS THE RISK THAT AN ENTITY MAY NOT MEET ITS CONTRACTUAL FINANCIAL OBLIGATIONS AS THEY COME DUE AND ANY ESTIMATED FINANCIAL LOSS IN THE EVENT OF DEFAULT OR IMPAIRMENT. SEE APPLICABLE MOODY'S RATING SYMBOLS AND DEFINITIONS PUBLICATION FOR INFORMATION ON THE TYPES OF CONTRACTUAL FINANCIAL OBLIGATIONS ADDRESSED BY MOODY'S CREDIT RATINGS. CREDIT RATINGS DO NOT ADDRESS ANY OTHER RISK, INCLUDING BUT NOT LIMITED TO: LIQUIDITY RISK, MARKET VALUE RISK, OR PRICE VOLATILITY. CREDIT RATINGS, NON-CREDIT ASSESSMENTS ("ASSESSMENTS"), AND OTHER OPINIONS INCLUDED IN MOODY'S PUBLICATIONS ARE NOT STATEMENTS OF CURRENT OR HISTORICAL FACT. MOODY'S PUBLICATIONS MAY ALSO INCLUDE QUANTITATIVE MODEL-BASED ESTIMATES OF CREDIT RISK AND RELATED OPINIONS OR COMMENTARY PUBLISHED BY MOODY'S ANALYTICS, INC. AND/OR ITS AFFILIATES. MOODY'S CREDIT RATINGS, ASSESSMENTS, OTHER OPINIONS AND PUBLICATIONS DO NOT CONSTITUTE OR PROVIDE INVESTMENT OR FINANCIAL ADVICE, AND MOODY'S CREDIT RATINGS, ASSESSMENTS, OTHER OPINIONS AND PUBLICATIONS ARE NOT AND DO NOT PROVIDE RECOMMENDATIONS TO PURCHASE, SELL, OR HOLD PARTICULAR SECURITIES. MOODY'S CREDIT RATINGS, ASSESSMENTS, OTHER OPINIONS AND PUBLICATIONS DO NOT COMMENT ON THE SUITABILITY OF AN INVESTMENT FOR ANY PARTICULAR INVESTOR. MOODY'S ISSUES ITS CREDIT RATINGS,

ASSESSMENTS AND OTHER OPINIONS AND PUBLISHES ITS PUBLICATIONS WITH THE EXPECTATION AND UNDERSTANDING THAT EACH INVESTOR WILL, WITH DUE CARE, MAKE ITS OWN STUDY AND EVALUATION OF EACH SECURITY THAT IS UNDER CONSIDERATION FOR PURCHASE, HOLDING, OR SALE. MOODY'S CREDIT RATINGS, ASSESSMENTS, OTHER OPINIONS, AND PUBLICATIONS ARE NOT INTENDED FOR USE BY RETAIL INVESTORS AND IT WOULD BE RECKLESS AND INAPPROPRIATE FOR RETAIL INVESTORS TO USE MOODY'S CREDIT RATINGS, ASSESSMENTS, OTHER OPINIONS OR PUBLICATIONS WHEN MAKING AN INVESTMENT DECISION. IF IN DOUBT YOU SHOULD CONTACT YOUR FINANCIAL OR OTHER PROFESSIONAL ADVISER.

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS PROTECTED BY LAW, INCLUDING BUT NOT LIMITED TO, COPYRIGHT LAW, AND NONE OF SUCH INFORMATION MAY BE COPIED OR OTHERWISE REPRODUCED, REPACKAGED, FURTHER TRANSMITTED, TRANSFERRED, DISSEMINATED, REDISTRIBUTED OR RESOLD, OR STORED FOR SUBSEQUENT USE FOR ANY SUCH PURPOSE, IN WHOLE OR IN PART, IN ANY FORM OR MANNER OR BY ANY MEANS WHATSOEVER, BY ANY PERSON WITHOUT MOODY'S PRIOR WRITTEN CONSENT.

MOODY'S CREDIT RATINGS, ASSESSMENTS, OTHER OPINIONS AND PUBLICATIONS ARE NOT INTENDED FOR USE BY ANY PERSON AS A BENCHMARK AS THAT TERM IS DEFINED FOR REGULATORY PURPOSES AND MUST NOT BE USED IN ANY WAY THAT COULD RESULT IN THEM BEING CONSIDERED A BENCHMARK.

All information contained herein is obtained by MOODY'S from sources believed by it to be accurate and reliable. Because of the possibility of human or mechanical error as well as other factors, however, all information contained herein is provided "AS IS" without warranty of any kind. MOODY'S adopts all necessary measures so that the information it uses in assigning a credit rating is of sufficient quality and from sources MOODY'S considers to be reliable including, when appropriate, independent third-party sources. However, MOODY'S is not an auditor and cannot in every instance independently verify or validate information received in the rating process or in preparing its Publications.

To the extent permitted by law, MOODY'S and its directors, officers, employees, agents, representatives, licensors and suppliers disclaim liability to any person or entity for any indirect, special, consequential, or incidental losses or damages whatsoever arising from or in connection with the information contained herein or the use of or inability to use any such information, even if MOODY'S or any of its directors, officers, employees, agents, representatives, licensors or suppliers is advised in advance of the possibility of such losses or damages, including but not limited to: (a) any loss of present or prospective profits or (b) any loss or damage arising where the relevant financial instrument is not the subject of a particular credit rating assigned by MOODY'S.

To the extent permitted by law, MOODY'S and its directors, officers, employees, agents, representatives, licensors and suppliers disclaim liability for any direct or compensatory losses or damages caused to any person or entity, including but not limited to by any negligence (but excluding fraud, willful misconduct or any other type of liability that, for the avoidance of doubt, by law cannot be excluded) on the part of, or any contingency within or beyond the control of, MOODY'S or any of its directors, officers, employees, agents, representatives, licensors or suppliers, arising from or in connection with the information contained herein or the use of or inability to use any such information.

NO WARRANTY, EXPRESS OR IMPLIED, AS TO THE ACCURACY, TIMELINESS, COMPLETENESS, MERCHANTABILITY OR FITNESS FOR ANY PARTICULAR PURPOSE OF ANY CREDIT RATING, ASSESSMENT, OTHER OPINION OR INFORMATION IS GIVEN OR MADE BY MOODY'S IN ANY FORM OR MANNER WHATSOEVER.

Moody's Investors Service, Inc., a wholly-owned credit rating agency subsidiary of Moody's Corporation ("MCO"), hereby discloses that most issuers of debt securities (including corporate and municipal bonds, debentures, notes and commercial paper) and preferred stock rated by Moody's Investors Service, Inc. have, prior to assignment of any credit rating, agreed to pay to Moody's Investors Service, Inc. for credit ratings opinions and services rendered by it fees ranging from \$1,000 to approximately \$5,000,000. MCO and Moody's Investors Service also maintain policies and procedures to address the independence of Moody's Investors Service credit ratings and credit rating processes. Information regarding certain affiliations that may exist between directors of MCO and rated entities, and between entities who hold credit ratings from Moody's Investors Service and have also publicly reported to the SEC an ownership interest in MCO of more than 5%, is posted annually at www.moodys.com under the heading "Investor Relations — Corporate Governance — Director and Shareholder Affiliation Policy." Additional terms for Australia only: Any publication into Australia of this document is pursuant to the Australian Financial Services License of MOODY'S affiliate, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657 AFSL 336969 and/or Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (as applicable). This document is intended to be provided only to "wholesale clients" within the meaning of section 761G of the Corporations Act 2001. By continuing to access this document from within Australia, you represent to MOODY'S that you are, or are accessing the document as a representative of, a "wholesale client" and that neither you nor the entity you represent will directly or indirectly disseminate this document or its contents to "retail clients" within the meaning of section 761G of the Corporations Act 2001. MOODY'S credit rating is an opinion as to the creditworthiness of a debt obligation of the issuer, not on the equity securities of the issuer or any form of security that is available to retail investors.

Additional terms for Japan only: Moody's Japan K.K. ("MJKK") is a wholly-owned credit rating agency subsidiary of Moody's Group Japan G.K., which is wholly-owned by Moody's Overseas Holdings Inc., a wholly-owned subsidiary of MCO. Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") is a wholly-owned credit rating agency subsidiary of MJKK. MSFJ is not a Nationally Recognized Statistical Rating Organization ("NRSRO"). Therefore, credit ratings assigned by MSFJ are Non-NRSRO Credit Ratings. Non-NRSRO Credit Ratings are assigned by an entity that is not a NRSRO and, consequently, the rated obligation will not qualify for certain types of treatment under U.S. laws. MJKK and MSFJ are credit rating agencies registered with the Japan Financial Services Agency and their registration numbers are FSA Commissioner (Ratings) No. 2 and 3 respectively.

Additional terms for Hong Kong only: Any Second Party Opinion or other opinion that falls within the definition of "advising on securities" under the Hong Kong Securities and Futures Ordinance ("SFO") is issued by Vigeo Eiris Hong Kong Limited, a company licensed by the Hong Kong Securities and Futures Commission to carry out the regulated activity of advising on securities in Hong Kong. This Second Party Opinion or other opinion that falls within the definition of "advising on securities" under the SFO is intended for distribution only to "professional investors" as defined in the SFO and the Hong Kong Securities and Futures (Professional Investors) Rules. This Second Party Opinion or other opinion must not be distributed to or used by persons who are not professional investors.

MJKK or MSFJ (as applicable) hereby disclose that most issuers of debt securities (including corporate and municipal bonds, debentures, notes and commercial paper) and preferred stock rated by MJKK or MSFJ (as applicable) have, prior to assignment of any credit rating, agreed to pay to MJKK or MSFJ (as applicable) for credit ratings opinions and services rendered by it fees ranging from JPY125,000 to approximately JPY550,000,000.

MJKK and MSFJ also maintain policies and procedures to address Japanese regulatory requirements.

Refinitiv ESG

These Terms of Use govern your access or use of the ESG information and materials on the Refinitiv website and any AI powered voice assistance software ("Refinitiv ESG Information"). 2020© Refinitiv. All rights reserved. Refinitiv ESG Information is proprietary to Refinitiv Limited and/or its affiliates ("Refinitiv").

The Refinitiv ESG Information is for general informational and non-commercial purposes only. Reproduction, redistribution or any other form of copying or transmission of the Refinitiv ESG Information is prohibited without Refinitiv's prior written consent.

All warranties, conditions and other terms implied by statute or common law including, without limitation, warranties or other terms as to suitability, merchantability, satisfactory quality and fitness for a particular purpose, are excluded to the maximum extent permitted by applicable laws. The Refinitiv ESG Information is provided "as is" and Refinitiv makes no express or implied warranties, representations or guarantees concerning the accuracy, completeness or currency of the information in this service or the underlying Third Party Sources (as defined below). You assume sole responsibility and entire risk as to the suitability and results obtained from your use of the Refinitiv ESG Information.

The Refinitiv ESG Information does not amount to financial, legal or other professional advice, nor does it constitute: (a) an offer to purchase shares in the funds referred to; or (b) a recommendation relating to the sale and purchase of instruments; or (c) a recommendation to take any particular legal, compliance and/or risk management decision. Investors should remember that past performance is not a guarantee of future results.

The Refinitiv ESG Information will not be used to construct or calculate and index or a benchmark, used to create any derivative works or used for commercial purposes. Refinitiv's disclaimer in respect of Benchmark Regulations applies to the Refinitiv ESG Information.

No responsibility or liability is accepted by Refinitiv its affiliates, officers, employees or agents (whether for negligence or otherwise) in respect of the Refinitiv ESG Information, or for any inaccuracies, omissions, mistakes, delays or errors in the computation and compilation of the Refinitiv ESG Information (and Refinitiv shall not be obliged to advise any person of any error therein). For the avoidance of doubt, in no event will Refinitiv have any liability for any direct, indirect, special, punitive, consequential or any other damages (including lost profits) relating to any use of the Refinitiv ESG Information.

You agree to indemnify, defend and hold harmless Refinitiv from and against any claims, losses, damages, liabilities, costs and expenses, including, without limitation, reasonable legal and experts' fees and costs, as incurred, arising in any manner out of your use of, or inability to use, any information contained on the Refinitiv web site or obtained via any AI powered voice assistance software.

You represent to us that you are lawfully able to enter into these Terms of Use. If you are accepting these Terms of Use for and on behalf of an entity such as the company you work for, you represent to us that you have legal authority to bind that entity.

By accepting these Terms of Use you are also expressly agreeing to the following Refinitiv's website Terms of Use.

Refinitiv ESG scores are derived from third party publicly available sources ("Third Party Sources") and are formulated on the basis of Refinitiv own transparent and objectively applied methodology. Refinitiv's ESG Information methodology can be accessed here.

Score range	Description
0 to 25	First Quartile Scores within this range indicates poor relative ESG performance and insufficient degree of transparency in reporting material ESG data publicly.
> 25 to 50	Second Quartile Scores within this range indicates satisfactory relative ESG performance and moderate degree of transparency in reporting material ESG data publicly.
> 50 to 75	Third Quartile Scores within this range indicates good relative ESG performance and above average degree of transparency in reporting material ESG data publicly.
> 75 to 100	Fourth Quartile Score within this range indicates excellent relative ESG performance and high degree of transparency in reporting material ESG data publicly.

CG Report : by Thai Institute of Directors Association (Thai IOD), Established in December 1999, the Thai IOD is a membership organization that strives to promote professionalism in directorship. The Thai IOD offers directors certification and professional development courses, provides a variety of seminars, forums and networking events, and conducts research on board governance issues and practices. Membership comprises board members from companies ranging from large publicly listed companies to small private firms.



Disclaimers

รายงานฉบับนี้จัดทำโดย บริษัทหลักทรัพย์ธนชาต จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีหน้าที่หารายได้ในธุรกิจที่ให้บริการทางการเงิน ขนาดใหญ่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้ที่สุดที่ได้รับมาและพิจารณาแล้วว่าหน้าเชื่อถือ ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการเผยแพร่ข้อมูลแก่นักลงทุน และใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจซื้อขายหลักทรัพย์ แต่ไม่ได้มีเจตนาซึ่งทำให้เกิดข้อห้ามหรือข้อจำกัดทางกฎหมาย แต่เมื่อใดมีเจตนาซึ่งทำให้เกิดข้อห้ามหรือข้อจำกัดทางกฎหมาย ทั้งนี้รายงานและความเห็นในเอกสารฉบับนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขได้ หากข้อมูลที่ได้รับมาเปลี่ยนแปลงไป การนำข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไป ทำซ้ำ ดัดแปลง แก้ไข หรือนำออกเผยแพร่แก่สาธารณะ จะต้องได้รับความยินยอมจากบริษัทก่อน

This report is prepared and issued by Thanachart Securities Public Company Limited (TNS) which is owned 99.97% by TMBThanachart Bank Public Company Limited (TTB) as a resource only for clients of TNS, TMBThanachart Bank Public Company Limited (TTB) and its group companies. Copyright © Thanachart Securities Public Company Limited. All rights reserved. The report may not be reproduced in whole or in part or delivered to other persons without our written consent. Investors should use this report as one of many tools in making their investment decisions since Thanachart Securities may seek to do other business with the companies mentioned in the report. Thus, investors need to be aware that there could be potential conflicts of interest that could affect the report's neutrality.

Recommendation Structure:

Recommendations are based on absolute upside or downside, which is the difference between the target price and the current market price. If the upside is 10% or more, the recommendation is BUY. If the downside is 10% or more, the recommendation is SELL. For stocks where the upside or downside is less than 10%, the recommendation is HOLD. Unless otherwise specified, these recommendations are set with a 12-month horizon. Thus, it is possible that future price volatility may cause a temporary mismatch between upside/downside for a stock based on the market price and the formal recommendation.

For sectors, an "Overweight" sector weighting is used when we have BUYS on majority of the stocks under our coverage by market cap. "Underweight" is used when we have SELLS on majority of the stocks we cover by market cap. "Neutral" is used when there are relatively equal weightings of BUYS and SELLS.

Disclosures:

หมายเหตุ: ธนชาต จำกัด (มหาชน) (TTB) เป็นบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์ธนชาต จำกัด (มหาชน) (TNS) โดย TTB เป็นผู้ถือหุ้น ร้อยละ 99.97 ใน TNS ดังนั้น การจัดทำบทวิเคราะห์ของหลักทรัพย์ดังกล่าว จึงมีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (conflicts of interest)

หมายเหตุ:* "บริษัทหลักทรัพย์ธนชาต จำกัด (มหาชน) (TNS) เป็น Joint Lead Underwriter ให้กับบริษัท บริษัท ยูโรเอช โยเกล โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) Euroasia Total Logistics Pcl (ETL) ดังนั้น การจัดทำบทวิเคราะห์ของหลักทรัพย์ดังกล่าว จึงอาจมีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (conflicts of interest) นักลงทุนควรศึกษารายละเอียดในหนังสือชี้ชวนดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน

หมายเหตุ:* "บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาต จำกัด (มหาชน) (TNS) เป็นผู้จัดการการจัดทำบทวิเคราะห์ "หุ้นกู้ของบริษัท แอดวานซ์ อินฟอร์เมชัน โซลูชันส์ จำกัด (มหาชน) (ADVANC) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1" ดังนั้น การจัดทำบทวิเคราะห์ของหลักทรัพย์ดังกล่าว จึงอาจมีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (conflicts of interest)"

หมายเหตุ:* "บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาต จำกัด (มหาชน) (TNS) เป็นผู้จัดการการจัดทำบทวิเคราะห์ "หุ้นกู้ของบริษัท พีที โกลบล อคิวออล จำกัด (มหาชน) (PTTGC) ครั้งที่ 1/2568" ดังนั้น การจัดทำบทวิเคราะห์ของหลักทรัพย์ดังกล่าว จึงอาจมีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (conflicts of interest)"

Thanachart Research Team

หัวหน้าฝ่าย, Strategy

พิมพ์ภา นิจารุณ, CFA
pimpaka.nic@thanachartsec.co.th

กลยุทธ์การลงทุน

อดิศักดิ์ ผู้พิพัฒน์ธิรัญกุล, CFA
adisak.phu@thanachartsec.co.th

วิเคราะห์เทคโนโลยี

ภัทรવัลลี หวังมิ่งมาศ
pattarawan.wan@thanachartsec.co.th

สาธารณูปโภค, สื่อสาร

ณัฐภพ ประสิทธิ์สุขสันต์
nuttapop.Pra@thanachartsec.co.th

อเล็กทรอนิกส์, อาหาร, เครื่องดื่ม, เดินเรือ

พัทธดนีย์ บุนนาค
pattadol.bun@thanachartsec.co.th

อสังหาริมทรัพย์, พานิชย์

พรพรรณรายณ์ ติยะพิทยารัตน์
phannarai.von@thanachartsec.co.th

ധุรกิจ, นิคมฯ, Property Fund, REITs, บ้านเทิง

รดา ลีมสุทธิวันภูมิ
rata.liim@thanachartsec.co.th

ธนาคาร, ธุรกิจการเงิน

ร่วิสรา สุวรรณอําໄพ
rawisara.suw@thanachartsec.co.th

ขนส่ง, รับเหมา

ศักดิ์สิทธิ์ พัฒนา Narayach
saksid.pha@thanachartsec.co.th

Small Cap, การแพทย์, โรงเรียน

ศิริพร อรุโณทัย
siriporn.aru@thanachartsec.co.th

พลังงาน, บิ๊กโตรเคป

บุพพารอน พลพรประเสริฐ
yupapan.pol@thanachartsec.co.th

หักวิเคราะห์, แปลง

ลากีนี ทิพย์มณฑล
lapinee.dib@thanachartsec.co.th

วิเคราะห์ทางเทคนิค

วิชันนันท์ ธรรมบำรุง
witchanan.tam@thanachartsec.co.th

กลยุทธ์การลงทุน

เกลิงศักดิ์ คุณจริญไพบูลย์
thaloengsak.kuc@thanachartsec.co.th

วิเคราะห์เชิงบิรด์แมต

สิติพิเชษฐ์ รุ่งรัศมีพัฒน์
sitticheet.run@thanachartsec.co.th

กลยุทธ์การลงทุน

นลิกรรณ์ คลังเปรมวิตร์, CISA
nariporn.kla@thanachartsec.co.th

Data Support Team

มนต์ เพชรแสงสกุล

monrudee.pet@thanachartsec.co.th

เกณรัตน์ จิตกุศล

kasemrat.jit@thanachartsec.co.th

วรรทิพย์ รุ่งประดับวงศ์

varathip.run@thanachartsec.co.th

สุเนตร รักษาวด

sunet.rak@thanachartsec.co.th

สุขสวัสดิ์ ลิมวางช์ปราณี

suksawat.liim@thanachartsec.co.th

สุจินตนา สถาพร

sujintana.sth@thanachartsec.co.th

Thanachart Securities Plc.

Research Team

18 Floor, MBK Tower
444 Phayathai Road, Pathumwan Road, Bangkok 10330
Tel: 662-779-9119
Email: thanachart.res@thanachartsec.co.th