

17 กันยายน 2547

## บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (PF)

 ใหม่ : **ซื้อ**  
เดิม : **ซื้อ**

### อสังหาริมทรัพย์

### ราคาหุ้นยังน่าสนใจแม้ว่าจะปรับลดราคาที่เหมาะสมลง

 ราคา **5.95 บาท**  
ราคาเป้าหมาย **8.70 บาท**

PF เปิดตัวโครงการใหม่ 4 โครงการในไตรมาส 3/47 โดยมีมูลค่ารวม 8.96 พันล้านบาท ทำให้ยอดมูลค่าโครงการคงเหลือที่ยังไม่ขายเพิ่มเป็น 14.92 พันล้านบาท PF ยังมีแผนที่จะเปิดตัวอีกหนึ่งโครงการมูลค่า 1.90 พันล้านบาทโดยมีจำนวนบ้าน 300 หลังในไตรมาส 4/47 ณ สิ้นเดือนมิถุนายน PF มียอดขายล่วงหน้าประมาณ 500 ล้านบาทซึ่งจะรับรู้ในไตรมาส 3/47 เราคาดว่า PF จะทำยอดขายทั้งปีได้ 5.5 พันล้านบาทและรับรู้ในปีนี้ 4.5 พันล้านบาท

แม้ว่าแนวโน้มระยะสั้นจะยังคงแข็งแกร่งด้วยยอดขายในไตรมาส 2/47 ถึง 1.11 พันล้านบาทและมีโครงการเปิดตัวใหม่ในครึ่งปีหลังถึง 5 โครงการ แต่เรามิมองต่อ PF ในระยะยาวอย่างระมัดระวังมากขึ้นจากผลลบที่เกิดจากอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงราคาน้ำมันและค่าก่อสร้างที่แพงขึ้น ด้วยเหตุนี้เราจึงปรับลดประมาณการกำไรของ PF เป็น 1,002 ล้านบาทในปี 2547 และ 848 ล้านบาทในปี 2548

เราปรับลด NPV ของ PF ลงเหลือ 8.7 บาทต่อหุ้นโดยคิดจากอัตราคิดลดที่ 10.8% ด้วยอัตราการจ่ายปันผลที่ประมาณ 25% ของกำไรสุทธิ เราคาดว่า PF จะจ่ายปันผลที่ 0.41 บาทต่อหุ้นสำหรับผลการดำเนินงานปีนี้ ซึ่งคิดเป็นอัตราเงินปันผล 6.8% ณ ราคาหุ้นปัจจุบัน ราคาหุ้นปัจจุบันยังไม่สูงนัก โดยซื้อขายกันที่ PER 3.7 เท่าของกำไรปี 2547 ซึ่งมีส่วนต่างจากราคาที่เหมาะสมถึง 46% ดังนั้นเราจึงคงคำแนะนำ “ซื้อ”

 สุรศักดิ์ อนุครโสศักดิ์  
โทร : (02) 658-6300 ต่อ 1520  
[surasak.a@kimeng.co.th](mailto:surasak.a@kimeng.co.th)

#### ตารางที่ 1 : ประมาณการกำไร

	2001	2002	2003	2004F	2005F
Sales (Btmn)	594	1,817	3,758	4,512	4,076
EBITDA (Btmn)	1,011	902	829	713	701
Normalised earnings (Btmn)	(460)	530	889	1,002	848
Earnings (Btmn)	4,351	2,342	1,157	1,295	848
EPS (Bt)	55.91	5.65	1.92	1.62	1.06
PER (x)	0.1	1.1	3.1	3.7	5.6
EV/EBITDA (x)	(91.5)	16.9	9.8	10.9	10.4
Free cash flow (Btmn)	(12)	790	248	(2,488)	1,917
CF/share (Bt)	(10.9)	1.4	1.5	1.7	1.1
BVPS (Bt)	6.1	3.4	6.8	6.3	7.3
P/BV (x)	1.0	1.8	0.9	0.9	0.8
DPS (Bt)	0.00	0.00	0.00	0.41	0.27
Dividend yield (%)	0.0%	0.0%	0.0%	6.8%	4.5%
Net debt/equity (x)	9.29	1.50	0.88	1.32	0.90
ROA (%)	9.5%	7.4%	6.3%	5.1%	5.3%
ROE (%)	20.9%	15.3%	11.3%	7.4%	7.0%

ที่มา : งบการเงินของบริษัทและ KELIVE

### ยอดขายล่วงหน้า 500 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 2/47

ในไตรมาส 2/47 PF ขายบ้านได้ 170 หลังเป็นมูลค่าทั้งหมด 1.08 พันล้านบาท ณ สิ้นเดือนมิถุนายนยอดคงเหลือของโครงการที่ยังไม่ขายเท่ากับ 5.96 พันล้านบาทโดยมียอดขายล่วงหน้าประมาณ 500 ล้านบาท ซึ่งจะถูกรับรู้ในไตรมาส 3/47 โดยปกติแล้วบ้านสร้างก่อนขายจะสามารถโอนภายใน 45 วันหลังจากจองซื้อ นอกจากนี้ PF ยังทำยอดขายได้อีก 1.0 พันล้านบาทระหว่างเดือนกรกฎาคมถึงสิงหาคม ซึ่งได้รับแรงหนุนจากโครงการมาสเตอร์พีช เอกมัย-รามอินทรา ซึ่งเปิดตัวในเดือนกรกฎาคม โดยมีจำนวนบ้าน 195 หลังและมูลค่าทั้งหมด 2,925 ล้านบาท โดยโครงการดังกล่าวทำยอดขายได้แล้ว 300 ล้านบาทหลังเปิดตัวไปเพียง 1 เดือน ดังนั้นยอดขายรวมของ PF ปีนี้จึงเพิ่มเป็น 3.0 พันล้านบาท ในขณะที่ผู้บริหารคาดว่า PF จะทำยอดขายได้ 4.9 พันล้านบาทในครึ่งปีหลัง แต่เราคาดแบบอนุรักษ์นิยมว่า PF จะทำยอดขายได้ 3.5 พันล้านบาทในครึ่งปีหลัง และคาดว่าจะรับรู้รายได้ทั้งปีที่ 4.51 พันล้านบาท

จากมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยที่จะจำกัดการปล่อยผู้บ้านราคาสูงกว่า 10 ล้านบาท PF ได้เปลี่ยนนโยบายสัดส่วนบ้านสร้างเสร็จก่อนขายเป็น 85% จากเดิมที่ 100% บ้านที่มีมูลค่าต่ำกว่า 7 ล้านบาทจะเป็นบ้านสร้างก่อนขาย ส่วนบ้านที่มีมูลค่าสูงกว่านั้นจะเป็นบ้านขายก่อนสร้าง

ตารางที่ 2 : โครงการบ้านที่เปิดขายแล้ว

ชื่อโครงการ	จำนวน	ราคาเฉลี่ย (ล้านบาท)	ระยะเวลาพัฒนา	% จำนวนที่ขาย	มูลค่าคงเหลือ จำนวน (ล้านบาท)	ยอดขายในไตรมาส 2/47 จำนวน (ล้านบาท)		
<b>ย่านรัตนธิเบศร์</b>								
เพอร์เฟกเพลส รัตนธิเบศร์	953	4.80	1996-2005	79%	197	1,284	68	358
มณียา มาสเตอร์พีช 1&2	165	9.06	2002-2005	59%	68	870	20	231
รวม	1,118				265	2,154	88	589
<b>ย่านรังสิต</b>								
มณิรินทร์ เลคแอนด์คลาแวน	455	3.75	1993-2004	100%	2	13	1	4
มณิรินทร์ เลคแอนด์พาร์ค	535	4.45	2002-2006	33%	357	1,677	27	134
มณิรินทร์ เอกซ์คลูซีฟ พาร์ค 1	65	4.30	4Q03-2Q04	98%	1	5	12	55
รวม	1,055				360	1,695	40	193
<b>ย่านรามคำแหง</b>								
เพอร์เฟกเพลส เฟส 1-3	1,168	9.69	1994-2004	98%	23	224	5	46
เลคไซด์โฮม	77	9.58	2002-2004	69%	24	223	7	83
เพอร์เฟกเพลส โกลเดนิเยล 1	98	7.96	1Q04-2005	10%	88	699	7	53
เพอร์เฟกเพลส การ์เดน	241	5.06	1Q04-2005	20%	194	967	23	115
รวม	1,584				329	2,113	42	297
รวมทั้งหมด	3,757				954	5,962	170	1,079

ที่มา : PF

### เปิดตัว 3 โครงการใหม่ในเดือนสิงหาคมมูลค่ารวม 6.03 พันล้านบาท

PF เปิดตัวโครงการใหม่ 3 โครงการในเดือนสิงหาคมโดยมีมูลค่ารวม 6.03 พันล้านบาทและจำนวนบ้านทั้งหมด 1,157 หลัง โครงการเหล่านี้ได้แก่ มณิรินทร์ปาร์ค รัตนธิเบศร์ มูลค่า 752 ล้านบาทจำนวน 188 หลัง มณิรินทร์ปาร์ค รังสิต มูลค่า 756 ล้านบาทจำนวน 189 หลัง และเพอร์เฟกเพลสอ่อนนุช มูลค่า 4.52 พันล้านบาทจำนวน 780 หลัง นอกจากนี้ PF ยังมีแผนที่จะเปิดตัวอีกหนึ่งโครงการคือเพอร์เฟกเพลสพระราม 5 มูลค่า 1.90 พันล้านบาทจำนวน 300 หลังในไตรมาส 4/47 ปีหน้า PF วางแผนที่จะเปิดโครงการอีกอย่างน้อย 3 โครงการที่พัฒนาการบนพื้นที่ 200 ไร่ พระราม 5 และสาทรตัดใหม่บนพื้นที่ 100 ไร่

ตารางที่ 3 : โครงการใหม่ที่เปิดตัว

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน	ราคาเฉลี่ย (ล้านบาท)	ระยะเวลา พัฒนาโครงการ
<b>ย่านรัตนธิเบศร์</b>				
มณิรินทร์ปาร์ก รัตนธิเบศร์	752	188	4.00	3Q04-2005
<b>ย่านรังสิต</b>				
มณิรินทร์ปาร์ก รังสิต	756	189	4.00	3Q04-2005
เพอร์เฟกเพคสพระราม 5	1,900	300	6.33	4Q04-2006
<b>ย่านรามคำแหง</b>				
เพอร์เฟกเพคสอ่อนนุช	4,524	780	5.80	3Q04-2009
<b>ย่านเอกมัย-รามอินทรา</b>				
มาสเตอร์พีช เอกมัย-รามอินทรา	2,925	195	15.00	3Q04-2006
Total	10,856	1,652		

ที่มา : PF

## ออกหุ้นกู้มีหลักประกันมูลค่ารวม 1.55 พันล้านบาทในเดือนสิงหาคม

PF ออกหุ้นกู้มีหลักประกัน 3 ชุด โดยมีมูลค่ารวม 1.55 พันล้านบาทในเดือนสิงหาคม ชุดแรกมูลค่า 450 ล้านบาท มีอายุ 1.5 ปีโดยมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 6 เดือนของธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) บวกเพิ่มอีก 3.4% ชุดที่สองมีอายุ 2.0 ปีมูลค่า 750 ล้านบาทโดยมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 6 เดือนบวกเพิ่มอีก 3.5% ชุดที่สามมีอายุ 2.5 ปีมูลค่า 350 ล้านบาทโดยมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 6 เดือนบวกเพิ่มอีก 3.65% เงินสดที่ได้จำนวน 850 ล้านบาทจะถูกนำไปใช้เป็นทุนหมุนเวียนและจ่ายคืนหนี้ระยะสั้นบางส่วน อีก 700 ล้านบาทจะใช้สำหรับซื้อที่ใหม่บริเวณถนนพัฒนาการและรัตนธิเบศร์

## ลดพาร์จาก 10 บาทเป็น 6 บาทเพื่อล้างขาดทุนสะสม

PF ลดพาร์จาก 10 บาทเป็น 6 บาทในเดือนสิงหาคมเพื่อล้างขาดทุนสะสมจำนวน 2.74 พันล้านบาท ซึ่งทำให้ทุนชำระแล้วลดลงจาก 7.79 พันล้านบาทเหลือ 4.68 พันล้านบาท ในขณะที่ขาดทุนสะสมจะพลิกกลับเป็นกำไรสะสม 377 ล้านบาท เราคาดว่า PF จะสามารถจ่ายปันผลที่ 0.41 บาทต่อหุ้นสำหรับผลประกอบการปีนี้โดยคิดเป็นอัตราเงินปันผลที่ 6.8% ณ ราคาหุ้นปัจจุบัน

## ผลประกอบการโต 11% เทียบกับปีก่อนเป็น 257 ล้านบาทจากการฟื้นตัวของยอดขายในไตรมาส 2/47

PF ประกาศกำไร ไตรมาส 2/47 ออกมาเท่ากับ 257 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11% เทียบกับปีก่อนแต่ลดลง 25% เทียบกับไตรมาสก่อนเนื่องจากในไตรมาสที่แล้วมีการรับรู้กำไรพิเศษจากการปรับโครงสร้างหนี้ รายได้ของ PF เพิ่มขึ้น 23% เทียบกับปีก่อนและ 139% เทียบกับไตรมาสก่อนเป็น 1.11 พันล้านบาท ซึ่งรายได้หลักมาจากโครงการในพื้นที่รัตนธิเบศร์ ยอดขายในครึ่งปีแรกที่ 1.57 พันล้านบาทคิดเป็น 35% ของประมาณการยอดขายทั้งปีของเราที่ 4.51 พันล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นยังคงสูงที่ 38.5% แม้ว่าจะลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสที่แล้วที่ 41.5% เนื่องจากต้นทุนก่อสร้างสูงขึ้น ด้วยยอดหนี้ที่เพิ่มสูงขึ้นเป็น 6.18 พันล้านบาททำให้ดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้น 811% เทียบกับปีก่อนและ 75% เทียบกับไตรมาสก่อนเป็น 15 ล้านบาท

ตารางที่ 4 : สรุปผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2 ปี 47

	2Q04	2Q03	% YoY	1Q04	% QoQ	1H04	1H03	% Chg
Sales	1,109	899	23.4%	465	138.7%	1,574	1,528	3.0%
COGS	682	612	11.4%	272	151.0%	954	1,012	(5.8%)
<b>Gross profit</b>	<b>427</b>	<b>287</b>	<b>49.0%</b>	<b>193</b>	<b>121.5%</b>	<b>620</b>	<b>516</b>	<b>20.0%</b>
SG& A	180	79	128.8%	150	19.9%	331	161	105.8%
<b>Operating profit</b>	<b>247</b>	<b>208</b>	<b>18.7%</b>	<b>42</b>	<b>482.9%</b>	<b>289</b>	<b>355</b>	<b>(18.7%)</b>
Interest expenses	15	2	811.2%	8	75.3%	23	1.6	1330.2%
Non-operating income	17	12	37.9%	9	88.7%	26	25	5.5%
Pre-tax income	249	219	13.9%	43	480.0%	292	379	(22.9%)
Normalised profit	257	230	11.8%	48	429.7%	305	386	(21.0%)
<b>Net profit</b>	<b>257</b>	<b>232</b>	<b>10.7%</b>	<b>341</b>	<b>(24.7%)</b>	<b>598</b>	<b>388</b>	<b>53.9%</b>
<b>EPS</b>	<b>0.33</b>	<b>0.31</b>	<b>6.2%</b>	<b>0.44</b>	<b>(24.7%)</b>	<b>0.77</b>	<b>0.50</b>	<b>53.9%</b>
Gross margins (%)	38.5	31.9		41.5		39.4	33.8	
Operating margins (%)	22.2	23.1		9.1		18.4	23.3	

ที่มา : งบการเงินของบริษัทและ KELIVE

## ปรับลดประมาณการกำไรปกติลง 12% เป็น 1,002 ล้านบาทในปี 2547

ด้วยปัจจัยลบจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นและราคาน้ำมันที่สูงขึ้น ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มจะอ่อนลงในระยะยาว กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักของ PF จะถูกกระทบค่อนข้างมากเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจจะกระทบต่อรายได้ของคนกลุ่มนี้โดยตรง ดังนั้นเราจึงปรับประมาณการของ PF อย่างอนุรักษ์นิยมมากขึ้น อย่างไรก็ตามแนวโน้มระยะสั้นของบริษัทยังคงสดใสจากยอดขายที่แข็งแกร่งในไตรมาส 2/47 และยอดขายในครึ่งปีหลังที่คาดว่าจะเติบโตจากการเปิดโครงการใหม่ถึง 5 โครงการมูลค่ารวม 10.86 พันล้านบาท

แม้ว่าเราจะปรับเพิ่มประมาณการรายได้ของเราเป็น 4.51 พันล้านบาทในปีนี้ แต่เราได้ปรับลดกำไรปกติลงเหลือ 1.0 พันล้านบาทเนื่องจากอัตรากำไรจากการประกอบการที่ต่ำลง ในทางตรงกันข้ามเราได้ปรับเพิ่มประมาณการกำไรสุทธิในปีนี้เป็น 1.30 พันล้านบาทเนื่องจาก PF มีกำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้ในไตรมาสแรกจำนวน 293 ล้านบาท แม้ว่าเราจะปรับสมมุติฐานอัตรากำไรขั้นต้นขึ้นเป็น 37.9% แต่เราได้ปรับลดประมาณการอัตรากำไรจากการประกอบการทั้งปีลงเป็น 21.9% เนื่องจากค่าใช้จ่ายขายและบริหารที่สูงขึ้นจากการปรับเพิ่มขึ้นของภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าโอน รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและส่งเสริมการขายที่สูงขึ้น นอกจากนี้เราได้ปรับลดประมาณการกำไรของปี 2548 ลงเหลือ 848 ล้านบาท

ตารางที่ 5 : การปรับประมาณการกำไร

	Original			Revision		% Change	
	2003	2004F	2005F	2004F	2005F	2004F	2005F
Revenues (Btmn)	3,758	4,239	3,840	4,512	4,076	6%	6%
Gross margins (%)	35.7%	34.2%	36.3%	37.9%	35.7%		
Operating margins (%)	21.5%	24.0%	22.3%	21.9%	21.5%		
Normalised profit (Btmn)	889	1,142	987	1,002	848	(12%)	(14%)
<b>Net profit (Btmn)</b>	<b>1,157</b>	<b>1,142</b>	<b>987</b>	<b>1,295</b>	<b>848</b>	<b>13%</b>	<b>(14%)</b>

ที่มา : งบการเงินของบริษัทและ KELIVE

**Income statement**

(Btmn)	2001	2002	2003	2004F	2005F
Sales	594	1,817	3,758	4,512	4,076
COGS	458	1,059	2,415	2,803	2,620
<b>Gross profit</b>	<b>136</b>	<b>758</b>	<b>1,343</b>	<b>1,709</b>	<b>1,456</b>
SG&A	241	277	535	722	579
<b>Operating profit</b>	<b>(105)</b>	<b>481</b>	<b>809</b>	<b>987</b>	<b>877</b>
Interest expenses	237	-	13	84	138
Other income	49	44	46	52	67
Pretax profit	(293)	525	842	956	806
Income taxes	-	-	-	-	-
Associate earnings	(166)	5	47	46	42
Minority interest	-	-	-	-	-
Extraordinary items	4,811	1,812	267	293	-
<b>Net profit</b>	<b>4,351</b>	<b>2,342</b>	<b>1,157</b>	<b>1,295</b>	<b>848</b>

**Balance sheet**

	2001	2002	2003	2004F	2005F
Cash equivalents	111	295	244	1,057	1,150
Receivables	12	9	2	6	6
Inventories	5,057	6,332	7,391	11,135	10,049
Investment	305	328	506	506	506
Fixed assets	43	44	314	349	356
<b>Total assets</b>	<b>5,876</b>	<b>7,365</b>	<b>8,593</b>	<b>13,329</b>	<b>12,272</b>
Credits	42	85	257	269	251
ST-debts	222	489	1,184	1,394	1,337
LT-debts	4,315	3,613	2,693	6,284	4,795
Other liability	<b>5,136</b>	<b>4,259</b>	<b>3,031</b>	<b>6,654</b>	<b>5,147</b>
<b>Equity</b>	<b>476</b>	<b>2,532</b>	<b>4,121</b>	<b>5,012</b>	<b>5,537</b>

**Cash flow statement**

(Btmn)	2001	2002	2003	2004F	2005F
Net profit	4,351	2,342	1,157	1,295	848
Depre. / Amort.	8	6	14	23	25
Net working cap.	47	(1,229)	(880)	(3,736)	1,069
Unrealised F/X	(76)	-	-	-	-
<b>Cash flow from operations</b>	<b>(15)</b>	<b>798</b>	<b>533</b>	<b>(2,430)</b>	<b>1,949</b>
CAPEX	3	(8)	(285)	(58)	(32)
Investment	-	-	-	-	-
<b>Cash flow from investing</b>	<b>(8)</b>	<b>(113)</b>	<b>(1,941)</b>	<b>(58)</b>	<b>(32)</b>
Debt movement	(6,179)	(434)	(225)	3,801	(1,546)
Capital call	3,702	(219)	462	(3,594)	-
Dividend paid	(0)	(0)	(0)	(0)	(324)
<b>Cash flow from financing</b>	<b>10</b>	<b>(506)</b>	<b>1,362</b>	<b>207</b>	<b>(1,870)</b>
<b>Free cash flow</b>	<b>(12)</b>	<b>790</b>	<b>248</b>	<b>(2,488)</b>	<b>1,917</b>

**Financial ratios**

	2001	2002	2003	2004F	2005F
Gross margin	22.9%	41.7%	35.7%	37.9%	35.7%
Operating margin	(17.7%)	26.5%	21.5%	21.9%	21.5%
Net gearing (X)	9.29	1.50	0.88	1.32	0.90
Interest coverage (X)	(0.2)	-	67.6	12.4	6.8
Inventory days	4,031	2,182	1,117	1,450	1,400
Collection days	7	2	0	1	1
Payment days	34	29	39	35	35

ที่มา : งบการเงินของบริษัทและ KELIVE

**สาขากรุงเทพฯ**
**สำนักงานใหญ่**

สำนักงานใหญ่เออร์คิวี ทาวเวอร์ ชั้น 8-10  
 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี  
 เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
 โทร 0-2658-6300  
 โทรสาร 0-2658-6301

**สาขาพาหุรัด**

125 อาคารดิโอลด์สยามพลาซ่า ชั้น 3 ถนน  
 พาหุรัด แขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร  
 กรุงเทพฯ 10200  
 โทร 0-2225-0242  
 โทรสาร 0-2225-0523

**สาขาเอ็มโพเรียม**

622 อาคารดิเอ็มโพเรียม ชั้น 14  
 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย  
 กรุงเทพฯ 10110  
 โทร 0-2664-9800  
 โทรสาร 0-2664-9811

**สาขายาวราช**

215 อาคารแกรนด์ไชน่า ชั้น 4  
 ถนนยาวราช แขวงสัมพันธวงศ์  
 เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ 10100  
 โทร 0-2622-9412  
 โทรสาร 0-2622-9383

**สาขาทาวนิอันทาวน์**

1201/114 ซอยลาดพร้าว 94 (ป้อมิตร)  
 ถนนศรีวิภา แขวงวังทองหลาง  
 เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310  
 โทร 0-2935-6111  
 โทรสาร 0-2935-6070

**สาขานครราชสีมา 1**

154/1 อาคารราชสีมาเซ็นเตอร์ ชั้น 3  
 ห้อง 3B ถนนมณีส อําเภอเมือง  
 จังหวัดนครราชสีมา 30000  
 โทร (044) 269-400  
 โทรสาร (044) 269-410

**สาขาชลบุรี**

57/1-2 ถนนพาสเตอร์  
 ตำบลบางพลีราษฎร์ อําเภอเมืองชลบุรี  
 จังหวัดชลบุรี 20000  
 โทร (038) 792-479  
 โทรสาร (038) 792-493

**สาขาสุมทรวงคราม**

74/27-28 ซ.บางจะเกร็ง 4 ถนนพระราม 2 ต.  
 แม่กลอง อ.เมือง จ.สมุทรสงคราม 75000  
 โทร. (034) 724-062 ถึง 67  
 โทรสาร (034)-724-068

**สาขาภูเก็ต**

22/39-40 อาคารราชนาฬิกาพลาซ่า  
 ถนนหลวงพ่อดิลก ตำบลตลาดใหญ่  
 อําเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต 83000  
 โทร (076) 355-730-6  
 โทรสาร (076) 355-737

**สาขาโศก**

159 อาคารเสริมมิตร ชั้น 25  
 ซอยสุขุมวิท 21 ถนนโศก แขวงคลองเตย  
 เหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110  
 โทร 0-2665-7000  
 โทรสาร 0-2665-7050

**สาขาศรีนครินทร์**

1145 หมู่ที่ 5 อาคารเอกไพลินทาวเวอร์ ชั้น 3  
 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลสำโรงเหนือ  
 อําเภอเมืองสมุทรปราการ  
 จังหวัดสมุทรปราการ 10270  
 โทร 0-2758-7003  
 โทรสาร 0-2758-7248

**สาขาฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต**

ศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ห้อง 118  
 ชั้น 1 F เลขที่ 161 ม.2 ถ.พหลโยธิน ต.ปะราชา  
 อําเภอธัญบุรี จ.ปทุมธานี 12130  
 โทร 0-2958-0591  
 โทรสาร 0-2958-0590

**สาขานิยะ**

52 อาคารธนนิยะพลาซ่า 20 ถนนสีลม แขวงสุริ  
 ยงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500  
 โทร 0-2231-2700  
 โทรสาร 0-2231-2349-50

**สาขาต่างจังหวัด**
**สาขาเชียงใหม่ 1**

244 อาคารสำนักงาน ชั้น 2-3  
 ถนนวิภา ตำบลหายยา อําเภอเมืองเชียงใหม่  
 จังหวัดเชียงใหม่ 50100  
 โทร (053) 284-000  
 โทรสาร (053) 284-019

**สาขานครราชสีมา 2**

อาคารสำนักงานชั้น 7 เดอะมอลล์นครราชสีมา  
 1242/2 ถนนมิตรภาพ ตำบลในเมือง อําเภอ  
 เมือง จังหวัดนครราชสีมา 30000  
 โทร (044) 288-455  
 โทรสาร (044) 288-466

**สาขาระยอง**

180/1-2 อาคารสมาพันธ์ ชั้น 2  
 ถนนสุขุมวิท ตำบลเชิงเนิน  
 อําเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง 20110  
 โทร (038) 862-022-9  
 โทรสาร (038) 862-043

**สาขาหาดใหญ่ 1**

1,3,5 ถนนจตุรทิศ 3  
 ตำบลหาดใหญ่ อําเภอหาดใหญ่  
 จังหวัดสงขลา 90110  
 โทร (074) 346-400  
 โทรสาร (074) 239-509

**สาขาอรัญประเทศ**

44/4 อาคารราชพัสดุ ถนนบำรุงราษฎร์  
 ตำบลอรัญประเทศ อําเภออรัญประเทศ  
 จังหวัดสระแก้ว 27120  
 โทร (037) 226-347-8  
 โทรสาร (037) 226-346

**สาขามูดา**

56 อาคารมูดา ชั้น 3 ห้อง 3/1  
 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก  
 กรุงเทพฯ 10500  
 โทร 0-2231-2700  
 โทรสาร 0-2231-2463, 231-2576

**สาขางามวงศ์วาน**

30/39-50 อาคารสำนักงานเดอะมอลล์งามวงศ์  
 วาน ชั้น 14 ถนนงามวงศ์วาน ตำบลบางเขน  
 อําเภอเมืองนนทบุรี  
 จังหวัดนนทบุรี 11000  
 โทร 0-2550-0577  
 โทรสาร 0-2550-0566

**สาขาท่าพระ**

99 อาคารสำนักงานเดอะมอลล์ ท่าพระ ชั้น  
 14 ถนนรัชดาภิเษก-ท่าพระ แขวงมุกดใต้ เขต  
 ธนบุรี กรุงเทพฯ 10600  
 โทร 0-2876-6500  
 โทรสาร 0-2876-6531

**สาขาปิ่นเกล้า**

7/129 อาคารเซ็นทรัลปิ่นเกล้า ชั้น 3 ห้อง 302  
 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์  
 เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700  
 โทร 0-2884-9847  
 โทรสาร 0-2884-6920

**สาขาเชียงใหม่ 2**

201/3 ถนนมทิลล ตำบลหายยา  
 อําเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ 50100  
 โทร (053) 284-138  
 โทรสาร (053) 284-138

**สาขาสุรินทร์**

137/5-6 ถนนศิริรัฐ ตำบลในเมือง  
 อําเภอเมือง จังหวัดสุรินทร์ 32000  
 โทร (044) 531-600-3  
 โทรสาร (044) 519-378

**สาขาจันทบุรี**

203 ชั้น 2 ธนาคารนครหลวงไทย  
 ถนนขวาง ตำบลตลาด อําเภอเมืองจันทบุรี  
 จังหวัดจันทบุรี 22000  
 โทร (039) 346-626-30  
 โทรสาร (039) 346-631

**สาขาหาดใหญ่ 2**

29 ชั้น 6 อาคารถิการ์เดินพลาซ่า  
 ถนนประชาธิปไตย ตำบลหาดใหญ่  
 อําเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110  
 โทร (074) 247-199  
 โทรสาร (074) 247-701

**สาขายะลา**

18 ถนนสองพี่น้อง ตำบลสะเดา  
 อําเภอเมือง จังหวัดยะลา 95000  
 โทร (073) 255-493-7  
 โทรสาร (073) 255-498

**สาขาซีคอนสแควร์**

904 อาคารซีคอนสแควร์ ชั้น G ห้อง 1008  
 ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขต  
 ประเวศ กรุงเทพฯ 10260  
 โทร 0-2721-9949  
 โทรสาร 0-2721-8320

**สาขาลาดพร้าว**

1693 อาคารสำนักงานศูนย์การค้าเซ็น  
 ทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ชั้น 9 ห้อง 903, 905-  
 905/1 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดพร้าว เขต  
 จตุจักร กรุงเทพฯ 10900  
 โทร 0-2541-1411  
 โทรสาร 0-2541-1108

**สาขางาเคว**

275 หมู่ที่ 1 เดอะมอลล์บางแค ชั้น 8 ถนน  
 เพชรเกษม แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค  
 กรุงเทพฯ 10160  
 โทร 0-2804-4235  
 โทรสาร 0-2804-4251

**สาขาสาทรนคร**

100/46 อาคารสาทรนคร ทาวเวอร์ ชั้น 24C  
 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก  
 กรุงเทพฯ 10500  
 โทร 0-2636-7550-6  
 โทรสาร 0-2636-7565

**สาขาลำปาง**

48/11-12 ถนนมนตรี ตำบลสุโขทัย อําเภอเมือง  
 ลำปาง จังหวัดลำปาง 52100  
 โทร (054) 319-211  
 โทรสาร (054) 319-216

**สาขาลอบราชธานี**

187-189 ถนนอุปราชา ตำบลในเมือง อําเภอ  
 เมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี 34000  
 โทร (045) 265-633  
 โทรสาร (045) 265-639

**สาขาสุมทรวงคราม**

930/13ก ชั้น 2 ถนนเอกชัย 1  
 ตำบลมะขามเตี้ย อําเภอเมืองสมุทรสาคร  
 จังหวัดสมุทรสาคร 74000  
 โทร (034) 811-377  
 โทรสาร (034) 811-383

**สาขาสุราษฎร์ธานี**

216/3 หมู่ที่ 4 ถนนชนเกษม  
 ตำบลมะขามเตี้ย อําเภอเมืองสุราษฎร์ธานี  
 จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84000  
 โทร (077) 205-460  
 โทรสาร (077) 205-475

“เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นจากแหล่งข้อมูลที่ บล. กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เห็นว่าน่าเชื่อถือหรือประกอบกับทัศนศาสตร์ส่วนตัวของผู้จัดทำ ซึ่งมิได้หมายความถูกต้องหรือสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวแต่อย่างใด และเอกสารนี้ไม่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนเท่านั้น มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะชักชวนหรือชี้แนะการซื้อขายหลักทรัพย์ใดโดยเฉพาะหรือเป็นการทั่วไปแต่อย่างใด นักลงทุนพึงใช้ข้อมูลในเอกสารนี้ประกอบกับข้อมูลและความคิดเห็นอื่น ๆ และพิจารณาความเหมาะสมของการตัดสินใจการลงทุนให้เหมาะสมแก่กรณี ทั้งนี้ความเห็นที่แสดงอยู่ในเอกสารนี้เป็นความเห็นส่วนตัวของผู้จัดทำ บล. กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ตลอดจนผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯไม่จำเป็นต้องเห็นพ้องกับความเห็นที่แสดงอยู่ในเอกสารนี้ด้วยแต่อย่างใด