

รายละเอียดการเสนอขาย

“หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 1
ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน”
“หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 2
ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน”

PROPERTY PERFECT



ชื่อผู้ออกและเสนอขายหุ้นกู้	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)																														
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : หุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้ชุดที่ 2 : หุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน																														
หลักประกัน (สำหรับหุ้นกู้ชุดที่ 1) รายละเอียดตามหน้า 2	1) ที่ดินเปล่าถนนกรุงเทพ-ปทุมธานี (ทล. 307) จ.ปทุมธานี 2) ที่ดินเปล่าติดถนนสายบ้านเจ้าคุณ – คลองพระอุดม จ.ปทุมธานี 3) ห้องชุดโครงการเมโทรสกาย วุฒากาศ ทั้งนี้มูลค่ารวมของหลักประกันทั้งหมดต่อมูลค่าหุ้นกู้ที่จำหน่ายได้ ณ วันปิดการเสนอขายหุ้นกู้จะต้องเป็นอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1.10 เท่า																														
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	BB / Stable โดยบริษัท ตรีศรเรตติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565																														
วัตถุประสงค์ในการออกหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : เพื่อใช้ชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน จำนวน 500 ลบ. และชำระคืนหุ้นกู้ PF231A จำนวน 1,100 ลบ. หุ้นกู้ชุดที่ 2 : เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ PF231A จำนวน 565 ลบ. และชำระคืนหุ้นกู้ PF232A จำนวน 500 ลบ. และ / หรือ ชำระคืนหุ้นกู้รุ่นอื่นๆ																														
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด																														
ประเภทนักลงทุนที่ซื้อได้	<p>ผู้ลงทุนรายใหญ่ และผู้ลงทุนสถาบัน โดย "ผู้ลงทุนรายใหญ่" หมายถึง ผู้ลงทุนที่มีคุณสมบัติด้านความรู้หรือประสบการณ์และคุณสมบัติด้านฐานการเงิน อย่างครบถ้วนตามที่กำหนด</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>นิยาม "ผู้ลงทุนรายใหญ่"</th> <th>บุคคลธรรมดา</th> <th>นิติบุคคล*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>เงินลงทุนในหลักทรัพย์ฯ</td> <td>8 ลบ.ขึ้นไป</td> <td>15 ลบ.ขึ้นไป</td> </tr> <tr> <td>เงินลงทุนในหลักทรัพย์ฯและเงินฝาก</td> <td>15 ลบ.ขึ้นไป</td> <td>30 ลบ.ขึ้นไป</td> </tr> <tr> <td>รายได้ต่อปี</td> <td>3 ลบ.ขึ้นไป</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>สินทรัพย์ (ไม่รวมที่พักอาศัยปัจจุบัน)</td> <td>30 ลบ.ขึ้นไป</td> <td>ส่วนของหุ้นกู้ 75 ลบ.ขึ้นไป</td> </tr> </tbody> </table> <p>*พิจารณาตามงบการเงินปีล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้ว</p>			นิยาม "ผู้ลงทุนรายใหญ่"	บุคคลธรรมดา	นิติบุคคล*	เงินลงทุนในหลักทรัพย์ฯ	8 ลบ.ขึ้นไป	15 ลบ.ขึ้นไป	เงินลงทุนในหลักทรัพย์ฯและเงินฝาก	15 ลบ.ขึ้นไป	30 ลบ.ขึ้นไป	รายได้ต่อปี	3 ลบ.ขึ้นไป	-	สินทรัพย์ (ไม่รวมที่พักอาศัยปัจจุบัน)	30 ลบ.ขึ้นไป	ส่วนของหุ้นกู้ 75 ลบ.ขึ้นไป													
นิยาม "ผู้ลงทุนรายใหญ่"	บุคคลธรรมดา	นิติบุคคล*																													
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ฯ	8 ลบ.ขึ้นไป	15 ลบ.ขึ้นไป																													
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ฯและเงินฝาก	15 ลบ.ขึ้นไป	30 ลบ.ขึ้นไป																													
รายได้ต่อปี	3 ลบ.ขึ้นไป	-																													
สินทรัพย์ (ไม่รวมที่พักอาศัยปัจจุบัน)	30 ลบ.ขึ้นไป	ส่วนของหุ้นกู้ 75 ลบ.ขึ้นไป																													
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 10 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565																														
อายุหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 2 ปี 6 เดือน	หุ้นกู้ชุดที่ 2 2 ปี																													
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	วันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2568	วันที่ 10 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567																													
อัตราดอกเบี้ย	6.85% ต่อปี	7.25% ต่อปี																													
จำนวนที่เสนอขาย	ไม่เกิน 1,600 ลบ.	ไม่เกิน 1,000 ลบ. และมีหุ้นกู้สำรองเสนอขายไม่เกิน 450 ลบ. รวมเสนอขายหุ้นกู้ทั้งสิ้นไม่เกิน 1,450 ลบ.																													
	ทั้งนี้หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้มีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 3,050 ลบ.																														
ระยะเวลาจองซื้อ	วันที่ 7 – 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565																														
การชำระเงินค่าหุ้นกู้	<p>1. เงินโอน ชำระเงินได้ตั้งแต่วันที่ 7 - 9 พ.ย. 65 2. เช็ค แคชเชียร์เช็ค ดราฟท์ ที่สามารถเรียกเก็บได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกันเท่านั้น โดยต้องลงวันที่ไม่เกิน 8 พ.ย. 65 และต้องทำรายการก่อนเวลาเคลียร์ริงของสาขาของวันที่ 8 พ.ย. 65 โดยต้องเรียกเก็บเงินได้ภายในเวลา 14.00 น. ของวันที่ 9 พ.ย. 65 โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค ดราฟท์ที่ดังกล่าวขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายบัญชีดังต่อไปนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">"บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด เพื่อจองซื้อหลักทรัพย์"</th> </tr> <tr> <th>ธนาคาร</th> <th>สาขา</th> <th>ประเภทบัญชี</th> <th>เลขที่บัญชี</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>กรุงศรีอยุธยา</td> <td>ลุมพินี</td> <td>กระแสรายวัน</td> <td>539-0-00242-5</td> </tr> <tr> <td>กสิกรไทย</td> <td>ถนนสาทร</td> <td>กระแสรายวัน</td> <td>127-1-85671-3</td> </tr> <tr> <td>ไทยพาณิชย์</td> <td>ถนนวิทญู</td> <td>กระแสรายวัน</td> <td>049-3-14786-9</td> </tr> <tr> <td>กรุงไทย</td> <td>สุรวงศ์</td> <td>กระแสรายวัน</td> <td>023-607197-1</td> </tr> <tr> <td>กรุงเทพ</td> <td>ถนนวิทญู</td> <td>กระแสรายวัน</td> <td>911-3-00460-1</td> </tr> </tbody> </table>			"บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด เพื่อจองซื้อหลักทรัพย์"				ธนาคาร	สาขา	ประเภทบัญชี	เลขที่บัญชี	กรุงศรีอยุธยา	ลุมพินี	กระแสรายวัน	539-0-00242-5	กสิกรไทย	ถนนสาทร	กระแสรายวัน	127-1-85671-3	ไทยพาณิชย์	ถนนวิทญู	กระแสรายวัน	049-3-14786-9	กรุงไทย	สุรวงศ์	กระแสรายวัน	023-607197-1	กรุงเทพ	ถนนวิทญู	กระแสรายวัน	911-3-00460-1
"บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด เพื่อจองซื้อหลักทรัพย์"																															
ธนาคาร	สาขา	ประเภทบัญชี	เลขที่บัญชี																												
กรุงศรีอยุธยา	ลุมพินี	กระแสรายวัน	539-0-00242-5																												
กสิกรไทย	ถนนสาทร	กระแสรายวัน	127-1-85671-3																												
ไทยพาณิชย์	ถนนวิทญู	กระแสรายวัน	049-3-14786-9																												
กรุงไทย	สุรวงศ์	กระแสรายวัน	023-607197-1																												
กรุงเทพ	ถนนวิทญู	กระแสรายวัน	911-3-00460-1																												
การจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดไถ่ถอน หรือผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด																														
การไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน	<p>หุ้นกู้ชุดที่ 1: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด เริ่มจาก (และรวมถึง) 10 พฤษภาคม 2567 เป็นต้นไป หุ้นกู้ชุดที่ 2: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด เริ่มจาก (และรวมถึง) 10 พฤศจิกายน 2566 เป็นต้นไป โดยการไถ่ถอนแต่ละครั้งของหุ้นกู้ต้องมีจำนวนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 และเพิ่มทุกๆ ร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย และมีค่าธรรมเนียมการไถ่ถอน 0.20% ของจำนวนเงินต้นหุ้นกู้ที่ไถ่ถอน</p>																														
จำนวนจองซื้อขั้นต่ำ	จำนวนซื้อขั้นต่ำ 100,000 บาท ตรีศรครั้งละ 100,000 บาท (การจัดสรรเป็นไปตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่าย ตามส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายตราสารหนี้ ข้อ 3.7 วิธีการจัดสรรหุ้นกู้)																														
เอกสารที่ใช้ประกอบใบจองซื้อ	<p>1. กรณีผู้ลงทุนที่เป็นบุคคลธรรมดา ใช้เอกสารแสดงตัว เช่น สำเนาบัตรประชาชน หรือ สำเนาบัตรข้าราชการพร้อมแนบสำเนาทะเบียนบ้าน หรือ สำเนา Passport จำนวน 1 ชุด พร้อมรับรองเอกสาร 2. กรณีผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ นิติบุคคล ต้องแนบหนังสือรับรองอายุไม่เกิน 1 เดือน พร้อมแนบสำเนาบัตรประชาชนผู้มีอำนาจลงนาม จำนวน 1 ชุด พร้อมรับรองเอกสารทุกชุด 3. สำเนาหน้าสมุดเงินฝากธนาคาร 1 ชุด ระบุชื่อผู้จองซื้อ พร้อมรับรองเอกสาร 4. แบบสอบถาม Suitability Test</p> <p>5. แบบฟอร์ม KYC (ข้อมูลบุคคลธรรมดา) 6. แบบฟอร์ม FATCA 7. ใบรับรองนักลงทุนรายใหญ่ 8. หลักฐานการเป็นนักลงทุนรายใหญ่ 9. แบบฟอร์ม Knowledge Assessment 10. เอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)</p>																														
นายทะเบียนหุ้นกู้/ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)																														
นโยบายการหักภาษี ณ ที่จ่าย	บุคคลธรรมดา ถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย 15% และนิติบุคคล ถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย 1%																														

หากมีข้อสงสัยประการใด กรุณาติดต่อกลับที่ฝ่ายตลาดตราสารหนี้ บล.บลูเบลล์ โทร 02-249-2999 หรือ E-mail : online@bluebellgroup.co.th
หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-II&HNW-รายครั้ง) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผลใช้บังคับ อยู่ระหว่างการพิจารณาจากสำนักงาน ก.ล.ด.
คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนก่อนตัดสินใจลงทุน

รายละเอียดหลักประกัน (สำหรับหุ้นกู้ชุดที่ 1)

ทรัพย์สินที่เป็นประกันการชำระหนี้ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยตามหุ้นกู้ ค่าธรรมเนียม ค่าชดเชย ค่าเสียหาย ค่าทนาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหนี้หุ้นกู้ ตามสัญญาหลักประกัน ตามที่ระบุไว้ในเอกสารหมายเลข 4 ของข้อกำหนดสิทธิ โดยมีมูลค่าประเมินรวม 1,824,044,800 บาท ตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่าง โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันดังกล่าวต่อมูลค่าหุ้นกู้ที่จำหน่ายได้ ณ วันปิดการเสนอขายหุ้นกู้จะต้องเป็นอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1.10 (หนึ่งจุดหนึ่ง ศูนย์) : 1 (หนึ่ง)

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่เป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาหลักประกัน ได้แก่

- (1) ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง ที่ตั้งโครงการที่อยู่อาศัย ชื่อ “เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์-ปทุมธานี” โฉนดเลขที่ 124987 ตั้งอยู่ที่ ซอยวัดไพร่ฟ้า ถนนกรุงเทพ-ปทุมธานี (ทล. 307) ตำบลบางเดื่อ อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ประเมินโดยบริษัท สยาม อิมพีเรียล แอปพรอสซ์ จำกัด โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มูลค่าประเมิน 295,500,000 บาท
- (2) ที่ดินเปล่า จำนวน 2 แปลง โฉนดเลขที่ 50372 และ 115942 ตั้งอยู่ที่ ตัดถนนสายบ้านเจ้าคุณ-คลองพระอุดม ตำบลบางหลวง อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ประเมินโดยบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปพรอสซ์ จำกัด โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มูลค่าประเมิน 56,489,800 บาท
- (3) ที่ดินเปล่า จำนวน 2 แปลง ที่ตั้งโครงการที่อยู่อาศัย ชื่อ “เมทโทร บิซทาวน์ ราชพฤกษ์-ปทุมธานี” โฉนดเลขที่ 101271 และ 105060 ตั้งอยู่ที่ ซอยวัดหนองปลง ถนนกรุงเทพ-ปทุมธานี (ทล. 307) ตำบลบางเดื่อ อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ประเมินโดยบริษัท สยาม อิมพีเรียล แอปพรอสซ์ จำกัด โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มูลค่าประเมิน 19,500,000 บาท
- (4) ห้องชุด อาคารชุดพักอาศัยโครงการเมโทรสกาย วุฒากาศ จำนวน 408 ห้อง ตั้งอยู่ที่ ตัดถนนวุฒากาศ แขวงตลาดพลู เขต ธนบุรี กรุงเทพมหานคร ประเมินโดยบริษัท สยาม อิมพีเรียล แอปพรอสซ์ จำกัด โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มูลค่าประเมิน 1,452,555,000 บาท

ทั้งนี้ หลังจากวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกุตกลงว่านับแต่วันทำสัญญาหลักประกันเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จสิ้น ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ในอัตราส่วนอย่างน้อยดังต่อไปนี้ (กรณีใดกรณีหนึ่งหรือทั้งสองกรณีรวมกัน)

- (1) 1.10 : 1 สำหรับทรัพย์สินที่เป็นประกันและทรัพย์สินทดแทนประเภทอสังหาริมทรัพย์
- (2) 1 : 1 สำหรับทรัพย์สินที่เป็นเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสด ได้แก่ พันธบัตรรัฐบาล