

รายละเอียดการเสนอขาย



PROPERTY PERFECT

"หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1
ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน"
"หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2
ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน"

ชื่อผู้ออกและเสนอขายหุ้นกู้	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)																	
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : หุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้ชุดที่ 2 : หุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน																	
หลักประกัน (สำหรับหุ้นกู้ชุดที่ 1) รายละเอียดตามหน้า 2	1. ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 3-1-42.70 ไร่ ราคาประเมิน 510 ล้านบาท โดยจดทะเบียนลำดับสองต่อจากการจดทะเบียนของ บริษัท โบริท ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพมหานคร ครั้งที่ 1/2566 (BD254A) ทั้งนี้มีมูลค่าสินทรัพย์หลักประกันคงเหลือประมาณ 310.75 ล้านบาท 2. อาคารชุดพักอาศัย โครงการเมโทรสกาย วุฒากาศ มูลค่าไม่ต่ำกว่า 100 ล้านบาท โดยมูลค่ารวมของหลักประกันไม่ต่ำกว่า 1 เท่าของมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขายได้																	
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	[BB / Stable] โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ [10 สิงหาคม 2565]																	
วัตถุประสงค์ในการออกหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ PF23NA จำนวน 400 ล้านบาท ที่ครบกำหนดชำระ 10 พ.ย. 2566 หุ้นกู้ชุดที่ 2) เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ PF23NA จำนวน 272.90 ล้านบาท 2) เพื่อไถ่ถอนก่อนกำหนดหุ้นกู้ด้อยสิทธิคล้ายๆกัน ครั้งที่ 1/2560 (PF17PA) จำนวน 447.70 ล้านบาท หรือใช้เป็นเงินหมุนเวียนของบริษัท 3)เพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียน 279.40 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับวัตถุประสงค์การใช้เงินข้อ 2 หากเสนอขายหุ้นกู้ได้ไม่ครบเต็มจำนวนที่ต้องใช้ไถ่ถอนหุ้นกู้ PF17PA ผู้ออกหุ้นกู้จะนำเงินที่เสนอขายได้ในข้อ 2 นี้ไปใช้เป็นเงินหมุนเวียนของบริษัท																	
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด																	
ประเภทหลักทรัพย์ที่ซื้อได้	<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>ส่วนของหุ้นกู้หุ้น 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	ส่วนของหุ้นกู้หุ้น 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	ส่วนของหุ้นกู้หุ้น 75 ลบ.ขึ้นไป																
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. 2566																	
อายุหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 (มีประกัน) 1 ปี 8 เดือน 3 วัน	หุ้นกู้ชุดที่ 2 (ไม่มีประกัน)	2 ปี 7 เดือน															
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	วันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2568		วันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2569															
อัตราดอกเบี้ย	6.85% ต่อปี		7.35% ต่อปี															
จำนวนที่เสนอขาย	ไม่เกิน 400 ล้านบาท		ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท															
	ทั้งนี้หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้มีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 1,400 ล้านบาท																	
ระยะเวลาจองซื้อ	วันที่ 22 - 24 สิงหาคม พ.ศ. 2566																	
การชำระเงินค่าหุ้นกู้	1. เงินโอน ชำระเงินได้ระหว่างวันที่ 22 - 24 ส.ค. 2566 2. เช็ค แครชเชียร์เช็ค ดราฟท์ ที่สามารถเรียกเก็บได้จากสำนักบัญชีเดียวกันเท่านั้น โดยต้องลงวันที่ไม่เกิน 23 ส.ค. 2566 และต้องทำรายการก่อนเวลาเคลียร์ของสาขาของวันที่ 23 ส.ค. 2566 โดยต้องเรียกเก็บเงินได้ภายในเวลา 14.00 น. ของวันที่ 24 ส.ค. 2566 โดยเช็ค แครชเชียร์เช็ค ดราฟท์ที่ดังกล่าวขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายบัญชีดังต่อไปนี้																	
	"บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด เพื่อจองซื้อหลักทรัพย์"																	
	ธนาคาร	สาขา	ประเภทบัญชี	เลขที่บัญชี														
	กรุงศรีอยุธยา	คิวเฮาส์ 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	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด เริ่มจาก (และรวมถึง) 25 เม.ย. 2567 เป็นต้นไป หุ้นกู้ชุดที่ 2 : ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด เริ่มจาก (และรวมถึง) 25 ส.ค. 2567 เป็นต้นไป โดยผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด จะเป็นวันใด ๆ ตามที่ผู้ออกหุ้นกู้กำหนดและไม่จำเป็นต้องตรงกับวันครบกำหนดชำระดอกเบี้ย การไถ่ถอนแต่ละครั้งของหุ้นกู้ต้องมีจำนวนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 และเพิ่มทุกๆ ร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย และมีค่าธรรมเนียมการไถ่ถอน 0.20% ของจำนวนเงินต้นหุ้นกู้ที่ไถ่ถอน																	
จำนวนจองซื้อขั้นต่ำ	จำนวนซื้อขั้นต่ำ 100,000 บาท ทั่วโลกครั้งละ 100,000 บาท (การจัดสรรเป็นไปตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่าย ตามส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายตราสารหนี้ ข้อ 3.7 วิธีการจัดสรรหุ้นกู้)																	
เอกสารที่ใช้ประกอบใบจองซื้อ	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. สำเนานำสมุดเงินฝากธนาคาร 1 ชุด ระบุชื่อผู้จองซื้อ พร้อมรับรองเอกสาร 4. แบบสอบถาม Suitability Test																	
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)																	
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หุ้นกู้ชุดที่ 2 บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด																	
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-PP-รายครั้ง) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผลใช้บังคับ อยู่ระหว่างการพิจารณาจากสำนักงาน ก.ล.ด.

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนก่อนตัดสินใจลงทุน

รายละเอียดหลักประกัน (สำหรับหุ้นกู้ชุดที่ 1)

ทรัพย์สินที่เป็นประกันการชำระหนี้ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยตามหุ้นกู้ ค่าธรรมเนียม ค่าชดเชย ค่าเสียหาย ค่าทนาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ และการบังคับจำนอง การบังคับหลักประกัน เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาหลักประกัน และข้อกำหนดอื่น ๆ ของข้อกำหนดสิทธิ ซึ่งหุ้นกู้ชุดนี้จะจดจำนองเป็นหลักประกันด้วยอัตราส่วนมูลค่าสินทรัพย์หลักประกันต่อมูลค่าหุ้นกู้ไม่ต่ำกว่า 1 เท่า

ทรัพย์สินที่เป็นประกันของหุ้นกู้ ตามสัญญาหลักประกัน ณ วันออกหุ้นกู้ ตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 3 ของข้อกำหนดสิทธิ ได้แก่

- (1) ที่ดินเปล่าและสิ่งปลูกสร้างที่จะเกิดขึ้นในอนาคต จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 821 เลขที่ดิน 48 หน้าสำรวจ 869 ตั้งอยู่ที่ถนนจรัญสนิทวงศ์ 9/1 ตำบลวัดท่าพระ อำเภอบางกอกใหญ่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 3-1-42.70 ไร่ (1,342.70 ตารางวา) ซึ่งจดทะเบียนจำนองอยู่กับผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อเป็นประกันให้แก่ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” ราคาประเมิน 510 ล้านบาท ประเมินโดยบจก. เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซัล ประเมินเมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2565 โดยจะจดจำนองลำดับสองต่อจากการจดจำนองให้กับหุ้นกู้มีหลักประกันของ บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด ทั้งนี้จะมีมูลค่าสินทรัพย์หลักประกันคงเหลืออีก 310.75 ล้านบาท ซึ่งหุ้นกู้ชุดนี้จะจดจำนองลำดับสองด้วยอัตราส่วนมูลค่าสินทรัพย์หลักประกันต่อมูลค่าหุ้นกู้ไม่ต่ำกว่า 1 เท่า
- (2) ห้องชุด อาคารชุดพักอาศัยโครงการเมโทรสกาย วุฒากาศ จำนวน 24 ห้อง ตั้งอยู่ที่ ถนนวุฒากาศ แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี จังหวัดกรุงเทพมหานคร มูลค่าประเมินรวมประมาณ 122.83 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท สยามอิมพีเรียล แอฟเพอริซัล จำกัด ประเมินเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2565

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันและ/หรือทรัพย์สินทดแทนต่อมูลค่าของหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน (และการคำนวณมูลค่าของมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันและ/หรือทรัพย์สินทดแทนแต่ละประเภท) ดังต่อไปนี้

- (1) ไม่น้อยกว่า 1.0 : 1 (หนึ่งจุดศูนย์ต่อหนึ่ง) สำหรับทรัพย์สินที่เป็นประกันและทรัพย์สินทดแทนประเภท อสังหาริมทรัพย์
- (2) ไม่น้อยกว่า 1.0 : 1 (หนึ่งจุดศูนย์ต่อหนึ่ง) สำหรับทรัพย์สินที่เป็นเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสด ได้แก่ พันธบัตรรัฐบาล ทรัพย์สินทดแทน หมายถึง (ก) อสังหาริมทรัพย์ในประเภทและตั้งอยู่ที่เดียวกับทรัพย์สินที่เป็นประกัน (ข) อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์ อื่นๆ ที่มีมูลค่าหรือ ที่มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (ค) เงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสด เช่น พันธบัตรรัฐบาล