

ชื่อผู้ออกและเสนอขายหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา																										
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ชาวนิวสโสระ ริท แมนเจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์																										
ทรัสต์ (ดูแลจัดการทรัพย์สิน)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด																										
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำประกัน มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน																										
หลักประกัน	1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารโรงแรมสูง (Habita) และอาคารห้องพักแบบวิลล่า ภายใต้ชื่อ "โรงแรมศรีพินา ภูเก็ต" มูลค่าประเมิน 1,150 ลบ. 2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน" มูลค่าประเมิน 425 ลบ. โดยผู้ออกหุ้นกู้ต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันต่อมูลค่าหุ้นกู้ไม่ต่ำกว่า 1.50:1																										
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ																										
วัตถุประสงค์ในการออกหุ้นกู้	เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงินจำนวน 930 ลบ.																										
เงื่อนไขการจัดจำหน่าย	กรณีไม่สามารถจัดจำหน่ายหุ้นกู้ได้ถึงจำนวน 400 ลบ. ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ขอสงวนสิทธิในการยกเลิกการเสนอขายหุ้นกู้																										
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด																										
ประเภทนักลงทุนที่ซื้อได้	<p>ผู้ลงทุนรายใหญ่ และผู้ลงทุนสถาบัน โดย "ผู้ลงทุนรายใหญ่" หมายถึง ผู้ลงทุนที่มีคุณสมบัติด้านความรู้หรือประสบการณ์และคุณสมบัติด้านการเงิน อย่างครบถ้วนตามที่กำหนด</p> <table border="1" data-bbox="454 705 1476 869"> <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 (ไม่รวมที่พิกัดค้ำประกัน)</td> <td>30 ลบ.ขึ้นไป</td> <td>ส่วนของผู้ถือหุ้น 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 (ไม่รวมที่พิกัดค้ำประกัน)	30 ลบ.ขึ้นไป	ส่วนของผู้ถือหุ้น 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 (ไม่รวมที่พิกัดค้ำประกัน)	30 ลบ.ขึ้นไป	ส่วนของผู้ถือหุ้น 75 ลบ.ขึ้นไป																									
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2566																										
อายุหุ้นกู้	3 ปี																										
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2569																										
อัตราดอกเบี้ย	6.50% ต่อปี																										
จำนวนที่เสนอขาย	ไม่เกิน 930 ลบ.																										
ระยะเวลาจองซื้อ	วันที่ 7 - 9 สิงหาคม พ.ศ. 2566																										
การชำระเงินค่าหุ้นกู้	<p>1. เงินสด หรือเงินโอน ชำระเงินได้ตั้งแต่วันที่ 7 - 9 ส.ค. 66 2. เช็ค แคชเชียร์เช็ค ดราฟท์ ที่สามารถเรียกเก็บได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกันเท่านั้น จะต้องลงวันที่ไม่เกิน 8 ส.ค. 66 และต้องทำรายการก่อนเวลาเคลียร์ริงของสาขาของวันที่ 8 ส.ค. 66 โดยต้องเรียกเก็บเงินได้ภายในเวลา 14.00 น. ของในวันที่ 9 ส.ค. 66 โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค ดราฟท์ ดังกล่าวขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายบัญชีดังต่อไปนี้</p> <p style="text-align: center;">" บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด เพื่อจองซื้อหลักทรัพย์ "</p> <table border="1" data-bbox="383 1310 1556 1568"> <thead> <tr> <th>ธนาคาร</th> <th>สาขา</th> <th>ประเภทบัญชี</th> <th>เลขที่บัญชี</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>กรุงศรีอยุธยา</td> <td>คิวเฮ้าส์ 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>			ธนาคาร	สาขา	ประเภทบัญชี	เลขที่บัญชี	กรุงศรีอยุธยา	คิวเฮ้าส์ 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
ธนาคาร	สาขา	ประเภทบัญชี	เลขที่บัญชี																								
กรุงศรีอยุธยา	คิวเฮ้าส์ 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 ชำระเงินต้นคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดไถ่ถอน หรือผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด																										
เงื่อนไขการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด เริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบกำหนด 1 ปีนับจากวันออกหุ้นกู้ ได้แก่ วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2567 เป็นต้นไป โดยวันที่จะมีการชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดดังกล่าวจะต้องตรงกับวันที่ทำการเท่านั้น และไม่จำเป็นต้องตรงกับวันครบกำหนดชำระดอกเบี้ย และไม่มีค่าธรรมเนียมการไถ่ถอน																										
จำนวนจองซื้อขั้นต่ำ	จำนวนซื้อขั้นต่ำ 100,000 บาท ทวีคูณครั้งละ 100,000 บาท (การจัดสรรเป็นไปตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่าย ตามส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายตราสารหนี้ ข้อ 3.5 วิธีการจัดสรรหุ้นกู้)																										
เอกสารที่ใช้ประกอบใบจองซื้อ	<p>1. กรณีผู้ลงทุนที่เป็นบุคคลธรรมดา ใช้เอกสารแสดงตัว เช่น สำเนาบัตรประชาชน หรือ สำเนาบัตรข้าราชการ พร้อมแนบสำเนาทะเบียนบ้าน หรือ สำเนา Passport จำนวน 1 ชุด พร้อมรับรองเอกสาร</p> <p>2. กรณีผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ นิติบุคคล ต้องแนบหนังสือรับรองอายุไม่เกิน 1 เดือน พร้อมแนบสำเนาบัตรประชาชนผู้มีอำนาจลงนาม จำนวน 1 ชุด พร้อมรับรองเอกสารทุกชุด</p> <p>3. สำเนาหน้าสมุดเงินฝากธนาคาร 1 ชุด ระบุชื่อผู้จองซื้อ พร้อมรับรองเอกสาร</p> <p>4. แบบสอบถาม Suitability Test</p>		<p>5. แบบฟอร์ม KYC (ข้อมูลบุคคลธรรมดา)</p> <p>6. แบบฟอร์ม FATCA</p> <p>7. ใบรับรองนักลงทุนรายใหญ่</p> <p>8. หลักฐานการเป็นนักลงทุนรายใหญ่</p> <p>9. แบบฟอร์ม Knowledge Assessment</p> <p>10. เอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)</p>																								
นายทะเบียน	ธนาคาร เกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)																										
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) 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-PP-รายครั้ง) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผลใช้บังคับ อยู่ระหว่างการพิจารณาจากสำนักงาน ก.ล.ด.

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนก่อนตัดสินใจลงทุน

หลักประกัน

ทรัพย์สินที่เป็นประกันการชำระหนี้ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้ตามหุ้นกู้ ค่าธรรมเนียม ค่าชดเชย ค่าเสียหาย ค่าทนาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ และการบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่เป็นประกัน ทั้งนี้ การบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่เป็นประกันจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาหลักประกันและข้อกำหนดอื่น ๆ ของข้อกำหนดสิทธิ โดยมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันประเมินดังกล่าวต่อมูลค่าหุ้นกู้ที่จำหน่ายได้ ณ วันปิดการเสนอขายหุ้นกู้จะต้องเป็นอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1.50 : 1 (หนึ่งจุดห้าศูนย์ต่อหนึ่ง)

ทรัพย์สินที่เป็นประกันการชำระหนี้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาหลักประกัน ได้แก่

- (1) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 อาคาร แบ่งออกเป็นอาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (Habita) จำนวน 1 หลัง และอาคารห้องพักแบบวิลล่า (X-29) จำนวน 1 หลัง ภายใต้ชื่อ “ศรีพันวา” ตั้งอยู่เลขที่ 88/55 และ 100 หมู่ที่ 8 ถนนโครงการศรีพันวากูเกิต แยกจากถนนสาย อ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทล.4129) ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวน 2 แปลง เลขที่ 349 และ 1979 เนื้อที่ดิน 2 แปลง รวม 6-0-26.2 ไร่ (2,426.2 ตารางวา) และพื้นที่อาคาร 2 หลัง รวม 5,538.34 ตารางเมตร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยมีภาวะผูกพัน 1. จำนวนกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ซึ่งจะดำเนินการไถ่ถอนจำนอง และนำมาจำนองเป็นประกันหนี้หุ้นกู้ภายใน 7 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขาย และ 2. ทรัพย์สินถูกเช่าโดยบริษัทศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่า ตั้งแต่วันที่ 21 ธันวาคม 2559 มูลค่าประเมิน 1,150,000,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาท) โดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) วันที่ประเมิน 1 สิงหาคม 2565 ประเมินมูลค่าโดยบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
- (2) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง “بابا บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน” ประกอบด้วยอาคาร A และ B เป็นอาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 18 ห้อง ส่วนต้อนรับ ห้องอาหาร และส่วนบริการอื่นๆ อาคาร C และ D เป็นอาคารบาร์และร้านอาหาร สูง 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ตั้งอยู่เลขที่ 758 ภายในโครงการทิวทะเลเวสต์ ถนนเพชรเกษม (บ่อแขก) ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี โฉนดที่ดิน จำนวน 3 โฉนด เลขที่ 9866 9867 และ 9868 เนื้อที่ดิน 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 2-2-32.00 ไร่ (1,032.00 ตารางวา) อาคารสิ่งปลูกสร้าง 4 หลัง พื้นที่รวมทั้งหมด 2,591 ตารางเมตร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยมีภาวะผูกพัน 1. จำนวนกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561 ซึ่งจะดำเนินการไถ่ถอนจำนอง และนำมาจำนองเป็นประกันหนี้หุ้นกู้ภายใน 7 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขาย และ 2. เช่าโดยบริษัทศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่า ตั้งแต่วันที่ 24 ธันวาคม 2561 มูลค่าประเมิน 425,000,000 บาท (สี่ร้อยยี่สิบล้านบาท) โดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) วันที่ประเมิน 1 สิงหาคม 2565 ประเมินมูลค่าโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในกรณีที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ประเมินมูลค่าหลักประกันประเภทอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่า 1.5 เท่าของมูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ถอน ผู้ออกหุ้นกุตกลงที่จะจัดให้มีการนำหลักประกันทดแทนประเภทเงินสด หรือพันธบัตรรัฐบาล หรือหนังสือค้ำประกันธนาคาร (Bank Guarantee) ที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย หรือทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นใดที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู่มีมติอนุมัติให้รับเป็นทรัพย์สินทดแทนได้ มาวางเป็นหลักประกันเพิ่มเติมได้ ซึ่งเมื่อรวมกับมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันประเภทอื่นๆ ตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดเป็นอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1.5 เท่า ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับจากวันที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ได้รับรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน