รายละเอียดการเสนอขาย

"หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน"

"หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน"

"หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน"

ชื่อผู้ออกและเสนอขายหุ้นกู้	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
หลักประกัน	สิทธิในบัญชีเงินฝากซึ่งจะได้จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจไว้กับผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ในอัตราส่วน 1:1 ของมูลค่าหุ้นกู้ที่ขายได้ทั้งหมดในวันออกหุ้นกู้ และเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ได้นำเงินซึ่งฝากไว้ในบัญชีหลักประกันทางธุรกิจไปใช้ชำระหนี้ตามวัตถุประสงค์การใช้เงิน ผู้ออกหุ้นกู้จะนำทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1(ข) ของข้อกำหนดสิทธิมาจดจำนองทดแทน
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	"B+" แนวโน้ม Stable จาก TRIS Rating เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2565
วัตถุประสงค์ในการออกหุ้นกู้	(1) ชำระคืนหุ้นกู้ A241A ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 8 มกราคม 2567 บางส่วน จำนวนไม่เกิน 950 ลบ. (2) ชำระคืนหุ้นกู้ A241B ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 19 มกราคม 2567 บางส่วน จำนวนไม่เกิน 50 ลบ. ทั้งนี้ ในกรณีที่เสนอขายหุ้นกู้ไม่ครบตามจำนวนที่กำหนด ผู้ออกหุ้นกู้จะนำเงินทุนหมุนเวียนมาชำระคืนหนี้หุ้นกู้ A241A และ A241B เพิ่มเติม
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด
ประเภทนักลงทุนที่ซื้อได้	**ผู้ลงทุนรายใหญ่** และผู้ลงทุนสถาบัน โดย "ผู้ลงทุนรายใหญ่" หมายถึง ผู้ลงทุนที่มีคุณสมบัติด้านความรู้หรือประสบการณ์และคุณสมบัติด้านฐานการเงินอย่างครบถ้วนตามที่กำหนด

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	ส่วนของผู้ถือหุ้น 75 ลบ.ขึ้นไป

*พิจารณาตามงบการเงินปีล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้ว

	ชุดที่ 1	ชุดที่ 2	ชุดที่ 3
วันออกหุ้นกู้	**วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566**		
อายุหุ้นกู้	1 ปี	1 ปี 6 เดือน	2 ปี 10 เดือน
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2568	วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2569
อัตราดอกเบี้ย	**6.70% ต่อปี**	**6.85% ต่อปี**	**7.25% ต่อปี**
จำนวนที่เสนอขาย	ไม่เกิน 600 ลบ. โดยมีหุ้นกู้สำรองเพื่อเสนอขายเพิ่มเติม ไม่เกิน 400 ลบ. ทั้งนี้ รวมมูลค่าการเสนอขายหุ้นกู้ทั้งสามชุดคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,000 ลบ.		
ระยะเวลาจองซื้อ	**วันที่ 26-27 และ 30-31 ตุลาคม พ.ศ. 2566**		

การชำระเงินค่าหุ้นกู้

1. เงินสด หรือเงินโอน ชำระเงินได้ตั้งแต่วันที่ 26–31 ต.ค. 66
2. เช็ค แคชเชียร์เช็ค ดร๊าฟท์ ที่สามารถเรียกเก็บได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกันเท่านั้น จะต้องลงวันที่ไม่เกิน 30 ต.ค. 66 และต้องทำรายการก่อนเวลาเคลียริ่งของสาขาของวันที่ 30 ต.ค. 66 โดยต้องเรียกเก็บเงินได้ภายในเวลา 14.00 น. ของในวันที่ 31 ต.ค. 66

โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค ดร๊าฟท์ ดังกล่าวขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายบัญชีดังต่อไปนี้

"บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด เพื่อจองซื้อหลักทรัพย์"

ธนาคาร	สาขา	ประเภทบัญชี	เลขที่บัญชี
กรุงศรีอยุธยา	คิวเฮ้าส์ ลุมพินี	กระแสรายวัน	539-0-00242-5
กสิกรไทย	ถนนสาทร	กระแสรายวัน	127-1-85671-3
ไทยพาณิชย์	ถนนวิทยุ	กระแสรายวัน	049-3-14786-9
กรุงไทย	สุรวงศ์	กระแสรายวัน	023-607197-1
กรุงเทพ	ถนนวิทยุ	กระแสรายวัน	911-3-00460-1

การจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดไถ่ถอน หรือผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งหมดหรือบางส่วน ภายหลังจากครบกำหนด 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้ เป็นต้นไป หรือวันที่กำหนดในข้อ 7.2.17 ของข้อกำหนดสิทธิ (ในกรณีที่ไม่สามารถไถ่ถอนหุ้นกู้ A241A และ A241B ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวนในคราวเดียว) ไม่ว่าในวันใด ๆ และไม่จำเป็นต้องตรงกับวันครบกาหนดชำระดอกเบี้ย โดยการไถ่ถอนแต่ละครั้งของหุ้นกู้ต้องมีจำนวนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าคงค้างหุ้นกู้ และไม่มีค่าธรรมเนียมการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
จำนวนจองซื้อขั้นต่ำ	จำนวนซื้อขั้นต่ำ 100,000 บาท ทวีคูณครั้งละ 100,000 บาท (การจัดสรรเป็นไปตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่าย ตามส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายตราสารหนี้ ข้อ 3.6 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. สำเนาหน้าสมุดเงินฝากธนาคาร 1 ชุด ระบุชื่อผู้จองซื้อ พร้อมรับรองเอกสาร 4. แบบสอบถาม Suitability Test 5. แบบฟอร์ม KYC (ข้อมูลบุคคลธรรมดา) 6. แบบฟอร์ม FATCA 7. ใบรับรองนักลงทุนรายใหญ่ 8. หลักฐานการเป็นนักลงทุนรายใหญ่ 9. แบบฟอร์ม Knowledge Assessment 10. เอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)
นายทะเบียน	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
นโยบายการหักภาษี ณ ที่จ่าย	บุคคลธรรมดา ถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย 15% และนิติบุคคล ถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย 1%

หากมีข้อสงสัยประการใด กรุณาติดต่อ บล.บลูเบลล์ โทร 02-249-2999 หรือ E-mail : online@bluebellgroup.co.th

หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-PP-รายครั้ง) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผลใช้บังคับ อยู่ระหว่างการพิจารณาจากสำนักงาน ก.ล.ต.

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนก่อนตัดสินใจลงทุน

รายละเอียดหลักประกัน

ทรัพย์สินที่เป็นประกันการชำระหนี้ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้ตามหุ้นกู้ ค่าธรรมเนียม ค่าฤชาธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการฟ้องคดี การบังคับหลักประกัน และการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่เป็นประกันจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาจำนองและข้อกำหนดอื่น ๆ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1(ข) ของข้อกำหนดสิทธิ โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันดังกล่าวต่อมูลค่าหุ้นกู้ที่จำหน่ายได้ ณ วันปิดการเสนอขายหุ้นกู้จะต้องเป็นอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1 : 1 (หนึ่งต่อหนึ่ง) ทรัพย์สินที่เป็นประกันการชำระหนี้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาหลักประกัน ได้แก่

(1) โครงการที่อยู่อาศัยชื่อ "อารียา โคโม่ ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ" ติดถนนขุมทอง-ลำต้อยติ่ง แขวงขุมทอง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร นำโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ที่ดินเปล่า และ/หรือ ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 44 แปลง เนื้อที่ดินรวม 13-3-83.50 ไร่ (5,583.50 ตารางวา) มูลค่าประเมิน 180,326,400 บาท

(2) โครงการที่อยู่อาศัยชื่อ "เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน - ราชพฤกษ์" ถนนบางบัวทอง- สุพรรณบุรี 340 ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรีนำโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ที่ดินเปล่า และ/หรือที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 31 แปลง เนื้อที่ดินรวม 1-2-89.00 ไร่ (689.00 ตารางวา) มูลค่าประเมิน 47,911,300 บาท

(3) โครงการที่อยู่อาศัยชื่อ "เดอะ คัลเลอร์ วงแหวน-ราชพฤกษ์ 2" ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี 340 ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี นำโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่ดินเปล่า และ/หรือที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 205 แปลง เนื้อที่ดินรวม 9-3-53.00 ไร่ (3,953.00 ตารางวา) มูลค่าประเมิน 89,683,300 บาท

(4) ที่ดินเปล่าติดถนนใน โครงการ เดอะ วิลเลจ กาญจนาภิเษก-ราชพฤกษ์ ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 27-2-21.20 ไร่ (11,021.20 ตารางวา) มูลค่าประเมิน 22,541,000 บาท

(5) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ถนนบางกรวย - ไทรน้อย แขวงไทรน้อย เขตไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 6-2-70.00 ไร่ (2,670.00 ตารางวา) มูลค่าประเมิน 112,190,000 บาท

(6) ที่ดินเปล่าติดถนนใน โครงการ เดอะคัลเลอร์ ถนนติวานนท์ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดิน 1-0-70.30 ไร่ (470.30 ตารางวา) มูลค่าประเมิน 31,030,000 บาท

(7) โครงการที่อยู่อาศัยชื่อ "พิคาเดลี่ คอมมูนิตี้มอลล์" ถนนอ่อนนุช (สุขุมวิท 77) แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร นำโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 4-3-87.00 ไร่ (1,987.00 ตารางวา) มูลค่าประเมิน 485,088,000 บาท

(8) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี (ทล.340) กม.4+900 ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 3-3-18.60 ไร่ (1,518.60 ตารางวา) มูลค่าประเมิน 41,002,200 บาท

ผู้ออกหุ้นกู้จะนำเงินสดที่จะได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งนี้จำนวนเท่ากับมูลค่าหุ้นกู้ที่จำหน่ายได้ ณ วันปิดการเสนอขายหุ้นกู้ ฝากและดำรงไว้ในบัญชีหลักประกันทางธุรกิจ โดยผู้ออกหุ้นกู้ตกลงว่าจะไม่ใช้สิทธิเบิกถอนไม่ว่าในกรณีใดๆ เว้นแต่เพื่อ (1) นำไปใช้ชำระหนี้ (“A241A”) ในวันที่ 8 มกราคม 2567 และ (“A241B”) ในวันที่ 19 มกราคม 2567 ไม่ว่าจะเป็นการไถ่ถอนก่อนหรือในวันครบกำหนดไถ่ถอน และ/หรือเพื่อซื้อคืนหุ้นกู้ A241A และ/หรือหุ้นกู้ A241B จากตลาดรอง และ/หรือ (2) เพื่อชำระคืนหนี้อื่น ๆ ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินของหุ้นกู้ครั้งนี้ และ/หรือ (3) เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้กรณีผู้ให้หลักประกันผิดนัดชำระหนี้กรณีไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด หรือกรณีซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ และ/หรือ (4) เพื่อเปลี่ยนหลักประกันเป็นทรัพย์สินทดแทนประเภทอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดที่ระบุในข้อกำหนดสิทธิฉบับนี้ และ/หรือ (5) เพื่อคืนให้แก่ผู้ออกหุ้นกู้ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน หรือผู้ออกหุ้นกู้ได้ใช้สิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ

เมื่อผู้ออกหุ้นกู้ได้นำเงินที่ได้จากการขายหุ้นกู้ครั้งนี้ซึ่งฝากไว้ในบัญชีหลักประกันทางธุรกิจ ไปใช้ไถ่ถอนหุ้นกู้ A241A และ/หรือหุ้นกู้ A241B และ/หรือชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและ/หรือบริษัทอื่นและ/หรือบุคคลอื่นบางส่วนหรือทั้งหมดตามที่ระบุในวัตถุประสงค์การใช้เงินของหุ้นกู้ครั้งนี้ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการไถ่ถอนจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันของหนี้หุ้นกู้ A241A และ/หรือหุ้นกู้ A241B และดำเนินการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อเป็นทรัพย์สินทดแทนให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้โดยเร็วที่สุดแต่ไม่เกิน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่มีการเบิกถอนเงินออกจากบัญชีหลักประกันทางธุรกิจเพื่อชำระหนี้