

รายละเอียดการเสนอขาย

"หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน"  
 "หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 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 0-2-10.0 ไร่ (210.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ต. บางเค็ด อ. เมืองปทุมธานี จ. ปทุมธานี ราคาประเมิน 3.15 ลบ. (จำนวนเป็นประธาน) 2. ห้องชุด อาคารชุดพักอาศัยโครงการเดอะสกาย สุขุมวิท ตั้งอยู่ที่ ถ. สุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ราคาประเมิน [518.43] ลบ. 3. ห้องชุด อาคารชุดพักอาศัยโครงการเบลล่า คอสต้า ห้วยหิน ตั้งอยู่ที่ ซอยห้วยหิน 105 ต. ปากน้ำปราณ อ. ปราณบุรี จ. ประจวบคีรีขันธ์ ราคาประเมิน [458.68] ลบ. 4. ห้องชุด อาคารชุดพักอาศัยโครงการเมโทร วิเวอรฟ์พร้อมท์ ตั้งอยู่ที่ ซอยโทรมา 7 ถนนรัตนภิรมย์ ต. โทรมา อ. เมืองนนทบุรี จ. นนทบุรี ราคาประเมิน [360.35] ลบ. ซึ่งมูลค่ารวมของหลักประกันไม่ต่ำกว่า 1.00 เท่าของมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขายได้																														
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	BB / Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2566																														
วัตถุประสงค์ในการออกหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ PF242A (บางส่วน) จำนวน 1,200 ลบ. ที่ครบกำหนดชำระ 25 ก.พ. 2567 หุ้นกู้ชุดที่ 2 เพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนของบริษัท จำนวน 500 ลบ.																														
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด																														
ประเภทนักลงทุนที่ซื้อได้	<p><b>ผู้ลงทุนรายใหญ่</b> 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>ส่วนของหุ้น 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	ส่วนของหุ้น 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	ส่วนของหุ้น 75 ลบ.ขึ้นไป																													
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 9 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567																														
	หุ้นกู้ชุดที่ 1 (มีประกัน)	หุ้นกู้ชุดที่ 2 (ไม่มีประกัน)																													
อายุหุ้นกู้	1 ปี 9 เดือน	1 ปี 6 เดือน																													
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	วันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568	วันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2568																													
อัตราดอกเบี้ย	7.00% ต่อปี	7.10% ต่อปี																													
จำนวนที่เสนอขาย	ไม่เกิน 1,200 ลบ.	ไม่เกิน 500 ลบ.																													
	ทั้งนี้หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้มีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 1,700 ลบ.																														
ระยะเวลาจองซื้อ	วันที่ 6 - 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567																														
การชำระเงินค่าหุ้นกู้	1. เงินโอน ชำระเงินได้ระหว่างวันที่ 6 - 8 ก.พ. 2567 2. เช็ค แคชเชียร์เช็ค ดราฟท์ ที่สามารถเรียกเก็บได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกันเท่านั้น โดยต้องลงวันที่ไม่เกิน 7 ก.พ. 2567 และต้องทำรายการก่อนเวลาเคลียร์ริงของสาขาของวันที่ 7 ก.พ. 2567 โดยต้องเรียกเก็บเงินได้ภายในเวลา 14.00 น. ของวันที่ 8 ก.พ. 2567 โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค ดราฟท์ดังกล่าวขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายบัญชีดังต่อไปนี้																														
	<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>คิวเฮาส์ 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	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
"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 ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวที่จำนวน ณ วันครบกำหนดไถ่ถอน หรือผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด																														
การไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด เริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 9 ส.ค. 2567 เป็นต้นไป โดยผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดจะเป็นวันใด ๆ ตามที่ผู้ออกหุ้นกู้กำหนดและไม่จำเป็นต้องตรงกับวันครบกำหนดชำระดอกเบี้ยการไถ่ถอนแต่ละครั้งของหุ้นกู้ต้องมีจำนวนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 และเพิ่มทุกๆ ร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย และมีค่าธรรมเนียมการไถ่ถอน 0.20% ของจำนวนเงินต้นหุ้นกู้ที่ไถ่ถอน																														
จำนวนจองซื้อขั้นต่ำ	จำนวนซื้อขั้นต่ำ 100,000 บาท ทั่วโลกครั้งละ 100,000 บาท (การจัดสรรเป็นไปตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่าย ตามส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับตราสารหนี้ที่จะเสนอขาย 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																														
	5. แบบฟอร์ม KYC (ข้อมูลบุคคลธรรมดา) 6. แบบฟอร์ม FATCA 7. ใบรับรองนักลงทุนรายใหญ่ 8. หลักฐานการเป็นนักลงทุนรายใหญ่ 9. แบบฟอร์ม Knowledge Assessment 10. เอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)																														
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)																														
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด																														
นโยบายการหักภาษี ณ ที่จ่าย	บุคคลธรรมดา ถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย 15% และนิติบุคคล ถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย 1%																														

## รายละเอียดหลักประกัน (สำหรับหุ้นกู้ชุดที่ 1)

ทรัพย์สินต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 3 ของข้อกำหนดคสิทธิ ถือเป็นประกัน สำหรับการชำระหนี้ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย ตามหุ้นกู้ ค่าธรรมเนียม ค่าชดเชย ค่าเสียหาย ค่าทนาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ การบังคับหลักประกัน และการบังคับจำนองทั้งนี้ การบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่เป็นประกันจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาหลักประกันและข้อกำหนดอื่น ๆ ของข้อกำหนดคสิทธิ ซึ่งหุ้นกู้ชุดนี้จะจดจำนองเป็นหลักประกันด้วยอัตราส่วนมูลค่าสินทรัพย์หลักประกันต่อมูลค่าหุ้นกู้ไม่ต่ำกว่า 1.00 เท่า

ทรัพย์สินที่เป็นประกันของหุ้นกู้ ตามสัญญาหลักประกัน ณ วันออกหุ้นกู้ ตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 3 ของข้อกำหนดคสิทธิ ได้แก่

- (1) ที่ดินเปล่า (จำนองเป็นประธาน) จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 18381 เลขที่ดิน 97 หน้าสำรวจ 2661 เนื้อที่ดิน 0-2-10.0 ไร่ (210.0 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางเดื่อ อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ราคาประเมิน 3.15 ลบ. ประเมินโดยบริษัท สยามอิมพีเรียล แอปเพรสซัล จำกัด ประเมินเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2566
- (2) ห้องชุด อาคารชุดพักอาศัยโครงการเดอะสกาย สุขุมวิท จำนวน [80] ห้อง ตั้งอยู่ที่ ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร มูลค่าประเมินรวมประมาณ [518.43] ลบ. ประเมินโดยบริษัท สยามอิมพีเรียล แอปเพรสซัล จำกัด ประเมินเมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2566
- (3) ห้องชุด อาคารชุดพักอาศัยโครงการเบลล่า คอสต้า หัวหิน จำนวน [84] ห้อง ตั้งอยู่ที่ ซอยหัวหิน 105 ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มูลค่าประเมินรวมประมาณ [458.68] ลบ. ประเมินโดยบริษัท สยามอิมพีเรียล แอปเพรสซัล จำกัด ประเมินเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2566
- (4) ห้องชุด อาคารชุดพักอาศัยโครงการเมโทร ริเวอร์ฟรอนท์ จำนวน [120] ห้อง ตั้งอยู่ที่ ซอยไทรมา 7 ถนนรัตนนิเบศร์ ตำบลไทรมา อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี มูลค่าประเมินรวมประมาณ [360.35] ลบ. ประเมินโดยบริษัท สยามอิมพีเรียล แอปเพรสซัล จำกัด ประเมินเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2566

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันและ/หรือทรัพย์สินทดแทนต่อมูลค่าของหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน (และการคำนวณมูลค่าของมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันและ/หรือทรัพย์สินทดแทนแต่ละประเภท) ไม่น้อยกว่า 1 : 1 (หนึ่งต่อหนึ่ง) ดังต่อไปนี้

- (1) สำหรับทรัพย์สินที่เป็นประกันและทรัพย์สินทดแทนประเภทสังหาริมทรัพย์
- (2) สำหรับทรัพย์สินทดแทนประเภทเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสด ได้แก่ พันธบัตรรัฐบาล