

เลขที่ ALL/CS 045/2566

วันที่ 31 กรกฎาคม 2566

เรื่อง แจ้งผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ของ บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เนื่องจากการผิดนัดในมูลหนี้รวมเกินเกณฑ์ตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (Cross Default)

เรียน เลขาธิการ  
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตามที่ บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้รับหนังสือแจ้งจาก ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (“ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้”) เรื่อง ขอให้ชำระหนี้โดยพลัน จำนวนรวม 3 ฉบับ ดังนี้

ฉบับที่ 1 หนังสือที่ ตบร.1318/2566 ฉบับลงวันที่ 3 กรกฎาคม 2566 เรื่อง ขอให้ชำระหนี้หุ้นกู้โดยพลัน ของหุ้นกู้ ALL235A, ALL230A, ALL242A และ ALL252A รวม 4 รุ่น โดยให้บริษัทชำระเงินต้นคงค้างทั้งหมดภายใต้หุ้นกู้ รวมถึงดอกเบี้ยที่ค้างชำระตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิที่คำนวณจนถึงวันที่ผิดนัดให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 1,483,698,475.55 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยแปดสิบล้านหกแสนเก้าหมื่นแปดพันสี่ร้อยเจ็ดสิบห้าบาทห้าสิบบาทห้าสตางค์) พร้อมดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราบวกเพิ่มร้อยละ 2 (สอง) จากอัตราดอกเบี้ยปกติและจำนวนเงิน นับแต่วันผิดนัดเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจะชำระหนี้เสร็จสิ้น ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2566

ฉบับที่ 2 หนังสือที่ ตบร.1324/2566 เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2566 เรื่อง ขอให้ชำระหนี้หุ้นกู้โดยพลัน ของหุ้นกู้ ALL244A โดยให้บริษัทชำระเงินต้นคงค้างทั้งหมดภายใต้หุ้นกู้ รวมถึงดอกเบี้ยที่ค้างชำระตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิที่คำนวณจนถึงวันที่ผิดนัดให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 733,237,361.54 บาท (เจ็ดร้อยสามสิบล้านสามหมื่นเจ็ดพันสามร้อยหกสิบบาทห้าสิบบาทห้าสตางค์) พร้อมดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 9.00 ต่อปี นับแต่วันผิดนัดเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจะชำระหนี้เสร็จสิ้น ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2566

ฉบับที่ 3 หนังสือที่ ตบร.1326/2566 เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2566 โดยผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้อาศัยอำนาจตามข้อกำหนดสิทธิข้อ 10. การผิดนัดและผลของการผิดนัด ข้อย่อย 10.1.3 การผิดนัดชำระหนี้เงิน ขอเรียกให้หุ้นกู้ ALL220A และ ALL232A ทั้งหมดถึงกำหนดชำระหนี้โดยพลัน โดยให้บริษัทชำระเงินต้นคงค้างทั้งหมดภายใต้หุ้นกู้ รวมถึงดอกเบี้ยที่ค้างชำระตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิที่คำนวณจนถึงวันที่ผิดนัดให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 198,961,946.52 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านเก้าแสนหกหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อยสี่สิบบาทห้าสิบบาทสองสตางค์) พร้อมดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราบวกเพิ่มร้อยละ 2 (สอง) จากอัตราดอกเบี้ยปกติและจำนวนเงิน นับแต่วันผิดนัดเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจะชำระหนี้เสร็จสิ้น ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2566

อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่สามารถชำระเงินต้นคงค้าง รวมถึงดอกเบี้ยที่ค้างชำระของหุ้นกู้ทั้ง 7 รุ่นข้างต้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 2,415,897,783.61 บาท (ประกอบด้วยเงินต้น 2,334,200,000 บาท และดอกเบี้ยผิดนัด 81,697,783.61 บาท) ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ดังนั้น เมื่อนำมูลหนี้หุ้นกู้ที่ผิดนัดชำระเงินต้นและดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระโดยพลัน ซึ่งมีจำนวนมากกว่า 400 ล้านบาท จึงเป็นเหตุให้เกิดการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้รุ่นอื่นๆ ที่เหลือ (Cross Default) ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ข้อ 10. การผิดนัดและผลของการผิดนัด ข้อย่อย 10.1.3 การผิดนัดชำระหนี้เงิน

บริษัทจึงขอรายงานการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหุ้นกู้อันเป็นเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้โดยมีรายละเอียดดังนี้

**ALL230A**

ผู้ออกหุ้นกู้	บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อและประเภทของหุ้นกู้	“หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน” (ALL230A)
วันออกหุ้นกู้	21 พฤษภาคม 2564
วันครบกำหนดไถ่ถอน	21 ตุลาคม 2568
จำนวนที่เสนอขาย	380,000 หน่วย หรือ 380,000,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน	380,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
จำนวนดอกเบี้ยผิดนัดชำระ	13,928,497.33 บาท
วันที่ผิดนัดชำระ	31 กรกฎาคม 2566
จำนวนผู้ถือหุ้นกู้	280 ราย
สาเหตุของการผิดนัดชำระ	บริษัทขาดสภาพคล่อง กระแสเงินสดหมุนเวียนไม่เพียงพอ

**ALL235A**

ผู้ออกหุ้นกู้	บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อและประเภทของหุ้นกู้	“หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน” (ALL235A)
วันออกหุ้นกู้	13 พฤศจิกายน 2563
วันครบกำหนดไถ่ถอน	13 พฤษภาคม 2568
จำนวนที่เสนอขาย	631,900 หน่วย หรือ 631,900,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน	631,900,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 6.50 ต่อปี
จำนวนดอกเบี้ยผิดนัดชำระ	22,184,348.24 บาท
วันที่ผิดนัดชำระ	31 กรกฎาคม 2566
จำนวนผู้ถือหุ้นกู้	449 ราย
สาเหตุของการผิดนัดชำระ	บริษัทขาดสภาพคล่อง กระแสเงินสดหมุนเวียนไม่เพียงพอ

**ALL242A**

ผู้ออกหุ้นกู้	บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อและประเภทของหุ้นกู้	“หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ก่อนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ก่อน” (ALL242A)
วันออกหุ้นกู้	23 กุมภาพันธ์ 2565
วันครบกำหนดไถ่ก่อน	23 กุมภาพันธ์ 2569
จำนวนที่เสนอขาย	168,200 หน่วย หรือ 168,200,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ก่อน	168,200,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
จำนวนดอกเบี้ยผิดนัดชำระ	6,108,003.84 บาท
วันที่ผิดนัดชำระ	31 กรกฎาคม 2566
จำนวนผู้ถือหุ้นกู้	153 ราย
สาเหตุของการผิดนัดชำระ	บริษัทขาดสภาพคล่อง กระแสเงินสดหมุนเวียนไม่เพียงพอ

**ALL252A**

ผู้ออกหุ้นกู้	บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อและประเภทของหุ้นกู้	“หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ก่อนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ก่อน” (ALL252A)
วันออกหุ้นกู้	23 กุมภาพันธ์ 2565
วันครบกำหนดไถ่ก่อน	23 กุมภาพันธ์ 2568
จำนวนที่เสนอขาย	251.60 หน่วย หรือ 251,600,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ก่อน	251,600,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
จำนวนดอกเบี้ยผิดนัดชำระ	9,777,626.14 บาท
วันที่ผิดนัดชำระ	31 กรกฎาคม 2566
จำนวนผู้ถือหุ้นกู้	173 ราย
สาเหตุของการผิดนัดชำระ	บริษัทขาดสภาพคล่อง กระแสเงินสดหมุนเวียนไม่เพียงพอ

**ALL244A**

ผู้ออกหุ้นกู้	บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อและประเภทของหุ้นกู้	“หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ก่อนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ก่อน” (ALL244A)
วันออกหุ้นกู้	1 ตุลาคม 2564
วันครบกำหนดไถ่ก่อน	1 เมษายน 2567
จำนวนที่เสนอขาย	709,900 หน่วย หรือ 709,900,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ก่อน	709,900,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
จำนวนดอกเบี้ยที่ผิดนัดชำระ	23,337,361.54 บาท
วันที่ผิดนัดชำระ	31 กรกฎาคม 2566
จำนวนผู้ถือหุ้นกู้	573 ราย
สาเหตุของการผิดนัดชำระ	บริษัทขาดสภาพคล่อง กระแสเงินสดหมุนเวียนไม่เพียงพอ

**ALL220A**

ผู้ออกหุ้นกู้	บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อและประเภทของหุ้นกู้	“หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2563 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ก่อนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ก่อน” (ALL220A)
วันออกหุ้นกู้	9 ตุลาคม 2563
วันครบกำหนดไถ่ก่อน	9 ตุลาคม 2568
จำนวนที่เสนอขาย	80,700 หน่วย หรือ 80,700,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ก่อน	80,700,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
จำนวนดอกเบี้ยที่ผิดนัดชำระ	2,969,728.63 บาท
วันที่ผิดนัดชำระ	31 กรกฎาคม 2566
จำนวนผู้ถือหุ้นกู้	64 ราย
สาเหตุของการผิดนัดชำระ	บริษัทขาดสภาพคล่อง กระแสเงินสดหมุนเวียนไม่เพียงพอ

**ALL232A**

ผู้ออกหุ้นกู้	บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อและประเภทของหุ้นกู้	“หุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน” (ALL232A)
วันออกหุ้นกู้	25 กุมภาพันธ์ 2564
วันครบกำหนดไถ่ถอน	25 กุมภาพันธ์ 2568
จำนวนที่เสนอขาย	111,900 หน่วย หรือ 111,900,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน	111,900,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 7.25 ต่อปี
จำนวนดอกเบี้ยที่ผิดนัดชำระ	3,392,217.89 บาท
วันที่ผิดนัดชำระ	31 กรกฎาคม 2566
จำนวนผู้ถือหุ้นกู้	104 ราย
สาเหตุของการผิดนัดชำระ	บริษัทขาดสภาพคล่อง กระแสเงินสดหมุนเวียนไม่เพียงพอ

**การดำเนินการของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้**

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ได้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นกู้ ครั้งที่ 4/2566 ในวันที่ 2 สิงหาคม 2566 เวลา 14.00 น. เพื่อขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ในการดำเนินการเรียกร้องให้ผู้ออกหุ้นกู้ชำระหนี้ไถ่ถอนหุ้นกู้ หรือดำเนินการฟ้องร้อง และบังคับจำนวนทรัพย์สินหลักประกันของผู้ออกหุ้นกู้ โดยจะขอมติอนุมัติมอบหมาย หรือมอบอำนาจให้ผู้แทนฯ หรือเจ้าหน้าที่ของผู้แทนฯ ดำเนินการฟ้องร้องคดี และบังคับคดี

**แนวทางการแก้ไขปัญหาการผิดนัดชำระหนี้ของบริษัท**

จากปัญหาการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจเป็นวงกว้าง ทำให้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว ทำให้การขายทรัพย์สินของบริษัท ไม่สามารถขายได้ตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ส่งผลให้สภาพคล่องของบริษัทเกิดปัญหาทางการเงิน อย่างไรก็ตามบริษัทมีความตั้งใจที่จะแก้ไขปัญหาหนี้หุ้นกู้ทั้ง 7 รุ่น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลกระทบน้อยที่สุด บริษัทจึงได้เร่งดำเนินการขายหลักทรัพ์ค้ำประกันหุ้นกู้ อีกทั้งจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อนำมาชำระหนี้คืนให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยคาดว่า บริษัทจะสามารถชี้แจงความคืบหน้าในการขายหลักประกัน การจัดหาแหล่งเงินทุนและแนวทางแก้ไขเพิ่มเติมได้ ภายในเดือนตุลาคม 2566 นี้

**ผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท**

ถึงแม้ว่าภาวะเศรษฐกิจจะส่งผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจและปัญหาสภาพคล่องของบริษัท แต่มูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท โดยเฉพาะที่ดินและทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของหุ้นกู้ ซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง และยังคงมีมูลค่าเพียงพอที่จะชำระหนี้ได้ครบถ้วนหากสามารถขายทรัพย์สินได้สำเร็จ ซึ่งบริษัทยังคงเร่งดำเนินการขายทรัพย์สินอยู่ ปัจจุบัน บริษัทหยุดการดำเนินการก่อสร้างโครงการต่างๆ ชั่วคราว

ทั้งนี้ ในส่วนของข้อมูลก็บริษัทยังชี้แจงไม่ครบถ้วนตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ สอบถาม เช่น การใช้เงินจากเงินรับล่วงหน้าค่าที่ดินจากกิจการร่วมค้า ความคืบหน้าในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขาย ความคืบหน้าในการเจรจาเพื่อยายระยะเวลาการจ่ายชำระค่าซื้อที่ดิน การเปิดเผยข้อมูลเงินให้กู้ยืมแก่กรรมการและกิจการที่เกี่ยวข้องและการกู้ยืมที่มี

นัยสำคัญให้ถูกต้องครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดนั้น บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการและคาดว่าจะเปิดเผยข้อมูลให้ครบถ้วนได้ภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2566

จึงเรียนมาเพื่อทราบและดำเนินการที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



(นายธนาคาร ธนวิสิทธิ์)  
กรรมการผู้มีอำนาจ

ติดต่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม: เจ้าหน้าที่ของบริษัท เบอร์โทรศัพท์ 080-072-7122