

17 มิถุนายน 2565

เรื่อง รายงานผลการติดตามการชำระหนี้หุ้นกู้ APEX202A ฉบับที่ 2

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นกู้ของ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” (APEX202A)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. รายละเอียดมูลค่าหลักประกัน

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบีเอสที จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” (APEX202A) (“หุ้นกู้”) ที่ออกและเสนอขายโดยบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ออกหุ้นกู้”) ได้รายงานท่านผู้ลงทุนทราบเกี่ยวกับการผิดนัดชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้ของผู้ออกหุ้นกู้งวดที่ครบกำหนดชำระเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2565 โดยบริษัทได้มีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้ออกหุ้นกู้ชำระดอกเบี้ยดังกล่าวภายใน 5 (ห้า) วัน นับจากที่วันครบกำหนดชำระ และหากผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระดอกเบี้ยจำนวนดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด จะถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (“ข้อกำหนดสิทธิ”) ส่งผลให้ผู้ถือหุ้นกู้กำหนดชำระโดยพลัน ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องชำระหนี้ค่าไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวน และดอกเบี้ยงวดคงค้าง พร้อมด้วยดอกเบี้ยผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธินับแต่วันที่ผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ย (30 พฤษภาคม 2565) จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ ภายในระยะเวลา 15 (สิบห้า) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ออกหุ้นกู้ได้รับหนังสือบอกกล่าวของบริษัท (วันที่ 1 มิถุนายน 2565) นั้น

บริษัทขอเรียนว่า ในวันที่ 6 มิถุนายน 2565 ซึ่งเป็นวันครบกำหนด 5 (ห้า) วันนับจากวันครบกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดวันที่ 30 พฤษภาคม 2565 ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้ชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ จึงเป็นเหตุผิดนัดและทำให้หุ้นกู้ถึงกำหนดชำระโดยพลันในวันที่ 30 พฤษภาคม 2565 และเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2565 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดตามหนังสือบอกกล่าวที่บริษัทเรียกร้องให้ผู้ออกหุ้นกู้ชำระหนี้ค่าไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งหมด ผู้ออกหุ้นกู้ก็ยังไม่ได้ชำระเงินใด ๆ ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ ดังนั้น เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2565 บริษัทจึงได้มอบหมายให้ทนายความยื่นหนังสือบอกกล่าวทวงถามถึงผู้ออกหุ้นกู้ และบริษัท เอเพ็กซ์ แอสเสท จำกัด (“ผู้จ้าง”) ในฐานะผู้จ้าง ซึ่งทนายความได้มีหนังสือบอกกล่าวบังคับจ้างแล้วเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2565 ให้ผู้ออกหุ้นกู้ และผู้จ้างชำระหนี้ค่าไถ่ถอนหุ้นกู้ภายในระยะเวลา 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ออกหุ้นกู้และผู้จ้างได้รับหนังสือบอกกล่าวทวงถามดังกล่าว เพื่อเริ่มกระบวนการบังคับจ้างตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 728 โดยในระหว่างระยะเวลาดังกล่าวไม่ตัดสิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการชำระหนี้ หากผู้ออกหุ้นกู้หรือผู้จ้างทำการชำระหนี้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ครบถ้วน บริษัทก็จะยุติการดำเนินการทางกฎหมายเพื่อเรียกร้องค่าไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทขอเรียนว่า ณ วันที่ทำหนังสือฉบับนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีหนี้หุ้นกู้ค้างชำระเป็นจำนวน 765,000,000 บาท (เจ็ดร้อยหกสิบล้านบาท) และดอกเบี้ยงวดที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 30 พฤษภาคม 2565 คงค้างก่อนหักภาษี ณ ที่จ่ายเป็นจำนวนเงิน 15,734,897.41 บาท (สิบห้าล้านเจ็ดแสนสามหมื่นสี่พันแปดร้อยเก้าสิบบาทสี่สิบบาทสี่สตางค์) พร้อมด้วยดอกเบี้ยผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิในอัตราร้อยละ 10.25 (สิบจุดสองห้า) ต่อปีของเงินต้นหุ้นกู้

ที่ BHRL-058/2022

นับแต่วันที่ผิติดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ย จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ โดยหุ้นกู้นี้มีหลักประกันมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,218,862,922.28 บาท (หนึ่งพันสองร้อยยี่สิบแปดล้านแปดแสนหกหมื่นสองพันเก้าร้อยยี่สิบสองบาทยี่สิบแปดสตางค์) รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

หากมีความคับหน้าใดๆ บริษัทจะรายงานให้กับผู้ถือหุ้นกู้ทุกท่านทราบตามลำดับต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายชลนที โสภาค)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ฝ่ายผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

โทร. 02-351- 1801 ต่อ 5045, 5043

สรุปทรัพย์สินอันเป็นหลักประกันของ
“หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่
ถอนปี พ.ศ.2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน”

1. จำนวนโฉนดที่ดินโครงการเดอะ เรสซิเดนซ์ แอท เซอราตัน ภูเก็ต แกรนด์ เบย์ จำนวน 6 แปลง ตั้งอยู่ที่ ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ตามสัญญาจำนวนที่ดิน ฉบับลงวันที่ 6 กันยายน 2560 ประเมินโดย บริษัท นวมิตร แอปไพร์ซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2564 (ณ วันสำรวจอยู่ระหว่างการก่อสร้าง) ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด (Market Value) ประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และสอบทานด้วยวิธีตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical Development Method)

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท)
1	23713	บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	17 - 2 - 52.4	556,800,975
2	65363		1 - 1 - 34.6	
3	65364		0 - 1 - 99.7	
4	65365		0 - 1 - 76	
5	59950		0 - 1 - 72.8	
6	57888		10 - 0 - 37.5	
มูลค่ารวม				1,063,948,075

2. จำนวนโฉนดที่ดินโครงการเดอะ เรสซิเดนซ์ แอท เซอราตัน ภูเก็ต แกรนด์ เบย์ จำนวน 1 แปลง ตั้งอยู่ที่ ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ตามสัญญาจำนวนที่ดินเป็นประกัน เพิ่มหลักทรัพย์ (ไม่เพิ่มวงเงิน) ฉบับลงวันที่ 6 กันยายน 2560 ประเมินโดย บริษัท นวมิตร แอปไพร์ซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2564 (ณ วันสำรวจอยู่ระหว่างการก่อสร้าง) ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด (Market Value) ประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และสอบทานด้วยวิธีตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical Development Method)

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท)	หมายเหตุ
1	59949	บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอเพ็กซ์ แอสเสท จำกัด	0 - 1 - 39.4	6,273,000	ตกอยู่ในภาระจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ทางระบายน้ำ, ระบบไฟฟ้า, ระบบประปา, ระบบโทรศัพท์ และสาธารณูปโภคต่างๆ ทั้งแปลงของโฉนดที่ดินเลขที่ 23712, 23713, 23714, 59950 ตำบลและอำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม ลงวันที่ 29 สิงหาคม 2560
มูลค่ารวม				6,273,000	

3. จำนวนโฉนดที่ดิน โครงการ เดอะ เรสซิเดนซ์ แอท เซอราตัน ภูเก็ต แกรนด์ เบย์ จำนวน 3 แปลง ตั้งอยู่ที่ ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ตามสัญญาจำนวนที่ดินเป็นประกัน เพิ่มหลักทรัพย์ (ไม่เพิ่มวงเงิน) ฉบับลงวันที่ 6 กันยายน 2560 ประเมินโดย บริษัท นวมินทร์ แอปไพร์ซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2564 (ณ วันสำรวจอยู่ระหว่างการก่อสร้าง) ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด (Market Value) ประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และสอบทานด้วยวิธีตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical Development Method)

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท)
1	52368	บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	2 - 3 - 43.6	90,022,500
2	52369		6 - 0 - 57.3	
3	52370		2 - 1 - 15.2	22,880,000
มูลค่ารวม				112,902,500

4. จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุด จำนวน 3 ห้องชุด อาคารชุดไวท์แซนด์บีช ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 8/2558 ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 59523, 59527 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ตามสัญญาจำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เพิ่มหลักทรัพย์ (ไม่เพิ่มวงเงิน) ฉบับลงวันที่ 9 สิงหาคม 2562 ประเมินโดย บริษัท นวมินทร์ แอปไพร์ซัล แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2562 ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด (Market Value) ประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

ลำดับ	ห้องชุดเลขที่	อาคาร	ชั้น	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคา ประเมิน
1	56/13	1	3	บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด (มหาชน)	96.16	12,500,800
2	56/14	1	3		81.70	10,621,000
3	56/15	1	3		97.04	12,615,200
มูลค่ารวม						35,737,000

5. เงินฝากในบัญชีธนาคารกรุงเทพ สาขา บางกะปิ ชื่อบัญชี บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เลขที่บัญชี 105-505810-9 จำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 2,347.28 บาท

รวมทรัพย์สินอันเป็นหลักประกันหุ้นกู้ตามข้อ 1 – 5 มูลค่าทั้งสิ้น 1,218,862,922.28 บาท