

เอกสารหมายเลข 3
สาระสำคัญของสัญญาหลักประกัน

สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันฉบับนี้ จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ [●] ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ซึ่งต่อไปในสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันฉบับนี้จะเรียกว่า “**สัญญาฉบับนี้**”) ระหว่าง

- (1) **บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)** บริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายของประเทศไทย เลขทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0107557000136 สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 87 อาคารเดอะ แจส รามอินทรา ห้องเลขที่ เอ 315 ชั้น 3 ถนนลาดปลาเค้า แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220 (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า “**ผู้จำนอง**” หรือ “**ผู้ออกหุ้นกู้**”) ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (2) **บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด** บริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายของประเทศไทย เลขทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105557088431 สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 175 อาคารสารคดีที่ดาวเวอร์ ชั้นที่ 3/1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า “**ผู้รับจำนอง**”) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เพื่อและในนามของผู้ถือหุ้นกู้

โดยในสัญญาฉบับนี้ผู้จำนองและผู้รับจำนองเรียกรวมกันว่า “**คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย**” และเรียกแต่ละฝ่ายว่า “**คู่สัญญา**”

โดยที่

- (ก) ผู้จำนองได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ให้ออกและเสนอขาย “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” โดยมีหุ้นกู้มีจำนวนทั้งหมดไม่เกิน [●] ([●]) หน่วย มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ [●]([●]) บาท คิดเป็นมูลค่ารวมหุ้นกู้ไม่เกิน [●] ([●]) บาท พร้อมดอกเบี้ยตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” เพื่อเสนอขายต่อ ผู้ลงทุนรายใหญ่ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 16/2565 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด และการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพต่อบุคคลที่มีลักษณะเฉพาะ ลงวันที่ 23 กันยายน 2565 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศที่ ทจ.16/2565**”) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องโดยมี บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
- (ข) ผู้รับจำนองมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 37/2552 เรื่อง คุณสมบัติของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และการกระทำตามอำนาจหน้าที่ของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ลงวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2552 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศที่ ทจ.37/2552**”) และประกาศหรือกฎเกณฑ์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง และตามที่ผู้รับจำนองได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ให้ทำหน้าที่เป็น ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

- (ค) ผู้รับจ้างเองได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้สำหรับผู้รับหุ้นกู้ ตามสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ฉบับลงวันที่ [●] ธันวาคม พ.ศ. 2567 ระหว่างผู้ออกหุ้นกู้และผู้รับจ้างเอง (“สัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้”) โดยมีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และข้อกำหนดสิทธิ รวมทั้งหน้าที่ในการรับหลักประกันให้เป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิ
- (ง) ผู้จ้างเองตกลงเข้าทำสัญญาจ้างเองที่ดิน สงมอบเอกสารการจ้างเองที่ดิน จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจ้างเองสำหรับทรัพย์สินที่จ้างเอง (ตามที่นิยามไว้ในข้อ 1. (คำนิยามและการตีความ)) เพื่อประกันนี้มีประกันภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหุ้นกู้ โดยที่ ณ วันจดทะเบียนจ้างเองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามเอกสารแนบท้าย ตามข้อกำหนดสิทธิและสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
- (จ) ผู้จ้างเองและผู้รับจ้างเองได้เข้าทำสัญญาจ้างเอง (ตามที่นิยามไว้ในข้อ 1. (คำนิยามและการตีความ)) โดยมีสัญญาฉบับนี้ต่อท้าย ในวันเดียวกันนี้
- (ฉ) ผู้จ้างเองและผู้รับจ้างเองตกลงที่จะเพิ่มเติมข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาจ้างเองที่ดิน (ตามที่นิยามไว้ในข้อ 1. (คำนิยามและการตีความ)) โดยการเข้าทำสัญญาฉบับนี้
- (ช) เพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้ของผู้จ้างเองตามข้อกำหนดสิทธิ ผู้จ้างเองและผู้รับจ้างเองจึงได้เข้าทำสัญญาฉบับนี้ขึ้น โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาจ้างเองที่ดินนี้ ทั้งนี้ ผู้รับจ้างเองเข้าทำสัญญาฉบับนี้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

1 คำนิยามและการตีความ

1.1 คำนิยาม

ในสัญญาฉบับนี้เว้นแต่จะได้มีข้อสัญญากำหนดไว้เป็นการเฉพาะเป็นอย่างอื่นให้คำนิยามต่อไปนี้มีความหมายดังนี้

“**หุ้นกู้**” หมายถึง “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท เจเอเอส แอสเซท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน”

“**ข้อกำหนดสิทธิ**” หมายถึง ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้สำหรับ “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท เจเอเอส แอสเซท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน”

“**หนี้มีประกัน**” หมายถึง หนี้และความรับผิดทั้งหมดทุกประเภท (ไม่ว่าจะเกิดขึ้นโดยตรงหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่อง) ตามหุ้นกู้ที่ผู้ออกหุ้นกู้มีอยู่ต่อผู้ถือหุ้นกู้และผู้รับจ้างเองในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ทั้งที่มีอยู่แล้วในปัจจุบันและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้ซึ่งผู้จ้างเองตกลงจ้างเองทรัพย์สินที่จ้างเองไว้เป็นประกันให้แก่ผู้รับจ้างเอง

“**ทรัพย์สินที่จ้างเอง**” หมายถึง

1. ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 977 เลขที่ดิน 31 หน้าสำรวจ 1004 ตำบลในเมือง อำเภอเมือง ขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น
2. อสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ซึ่งได้มีการนำมาจำนองเพิ่มเติมเพื่อประกันหนี้มีประกัน และให้ถือว่าหลักประกันเพิ่มเติมเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่จำนอง

“**ส่วนควบ**” หมายถึง ส่วนประกอบใด ๆ ทั้งหมดหรือบางส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งโดยสภาพหรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นถือว่าเป็นสาระสำคัญต่อความมีอยู่และไม่สามารถแยกออกจากกันได้ โดยไม่ถูกทำลาย หรือทำให้เสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงรูปทรง หรือสภาพของสิ่งที่ติดตรึงดังกล่าว

“**สัญญาจำนองที่ดิน**” หมายถึง หนังสือสัญญาจำนองที่ดินฉบับราชการ (ฟอร์ม ท.ด. 15) หรือเอกสารอื่นใดที่ใช้แทนที่ฟอร์มดังกล่าว ซึ่งจะได้นำสัญญาฉบับนี้แนบท้าย

“**เอกสารการจำนอง**” หมายถึง สัญญาจำนองที่ดิน สัญญาฉบับนี้ และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับคุณสมบัติของการจำนองทรัพย์สินที่จำนอง

1.2 การตีความ

- (ก) ผู้จำนอง หรือ ผู้รับจำนอง ให้ตีความรวมถึงผู้สืบสิทธิและผู้รับโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ที่ได้รับอนุญาตจากบุคคลดังกล่าวตามเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้โดยชอบแล้ว
- (ข) การอ้างถึงสัญญา เอกสารหรือตราสารใด ๆ (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะหุ้นกู้ และสัญญาฉบับนี้) ให้รวมถึงสัญญา เอกสารหรือตราสารนั้น ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเปลี่ยนแปลงเป็นครั้งคราวด้วย

2 จำนอง

- 2.1 ผู้จำนองตกลงจำนอง และผู้รับจำนองตกลงรับจำนองทรัพย์สินที่จำนองเป็นประกัน เพื่อเป็นประกันหนี้มีประกันในการออกหุ้นกู้ของผู้จำนอง ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขของสัญญาจำนองที่ดิน และสัญญาฉบับนี้ โดยมีรายละเอียดการจำนองตามที่ปรากฏในตารางด้านล่างนี้

รายละเอียดการจำนอง

ทรัพย์สินที่จำนอง	: ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 977 เลขที่ดิน 31 หน้าสำรวจ 1004 ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น
	และให้หมายความรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ซึ่งได้มีการนำมาจำนองเพิ่มเติมเพื่อประกันหนี้มีประกัน และให้ถือว่าหลักประกันเพิ่มเติมเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่จำนอง
ลักษณะของหนี้มีประกัน	: หนี้มีประกัน (ตามที่นิยามไว้ในข้อ 1 (คำนิยามและการตีความ)) ทั้งนี้ ได้แก่ หนี้ตามหุ้นกู้ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้ซึ่งมีมูลค่ารวม [●] ([●]) บาท รายละเอียดอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุไว้ใน

ข้อกำหนดสิทธิ หรือข้อผูกพันที่เกิดขึ้นและอยู่ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิดังกล่าว โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ [●] ([●]) ต่อปี โดยวันครบกำหนดชำระดอกเบี้ย คือ วันที่ [●] และจะทำการชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้งวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

วัตถุประสงค์ของหนี้มีประกัน : ผู้ออกหุ้นกู้มีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ดังต่อไปนี้

- เพื่อชำระคืนหนี้ภายในกลุ่มบริษัท [●] - [●] ล้านบาท
- เพื่อลงทุนหรือเป็นเงินค่าใช้จ่ายในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน [●] - [●] บาท

จำนวนเงินสูงสุดที่ต้องรับผิดชอบ : คู่สัญญาตกลงกำหนดจำนวนเงินสูงสุดที่ต้องรับผิดชอบไว้ในวงเงินรวมกันทั้งสิ้น [●] บาท เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้มีประกัน รวมถึงประกันค่าอุปการณ คือ ดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ ค่าใช้จ่ายและค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนอง และให้รวมถึงค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทางกฎหมาย ค่าทนายความ ดอกเบี้ยผิดนัด ค่าชดเชย และค่าเสียหายอื่นใด ของผู้ออกหุ้นกู้ที่มีต่อผู้รับจำนองในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ระยะเวลาการก่อหนี้มีประกัน : ไม่เกินวันที่ [●]

2.2 ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงกันว่า ทรัพย์สินที่จำนองได้ให้ไว้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับหนี้มีประกันในวงเงินจำนอง [●] ([●]) บาท (“วงเงินจำนอง”)

2.3 ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงกันว่าสัญญาจำนองที่ดินและสัญญาฉบับนี้ จะมีผลเป็นหลักประกันสำหรับหนี้มีประกันทั้งหมดของผู้ออกหุ้นกู้จนกว่าหนี้มีประกันทั้งหมดจะได้มีการชำระโดยครบถ้วน และในกรณีที่มีการโอนสิทธิเรียกร้องหรือแปลงหนี้ใหม่ ผู้จำนองยินยอมให้สิทธิจำนองที่ได้ให้ไว้เป็นประกันหนี้เดิมนั้นเป็นประกันหนี้ที่มีการโอนสิทธิเรียกร้องหรือมีการแปลงหนี้ใหม่ด้วย

2.4 ไม่ว่าในเวลาใดระหว่างที่สัญญาจำนองและสัญญาฉบับนี้มีผลบังคับอยู่ ถ้าผู้รับจำนองพิจารณาตามสมควรแล้วเห็นว่าทรัพย์สินที่จำนองเสียหาย บอบสลาย สูญหาย ตกอยู่ภายใต้ความเสี่ยงภัย หรือเสื่อมราคาต่ำลงไปกว่าราคา ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้รับจำนองในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีสิทธิที่จะถือว่าผู้จำนอง ผิดสัญญาตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ และผู้จำนองตกลงให้ผู้รับจำนองมีสิทธิบังคับเอาหลักประกันต่าง ๆ รวมทั้งบังคับจำนองตามสัญญาจำนองที่ดินและสัญญาฉบับนี้ได้ทันที เว้นแต่ เหตุดังกล่าวไม่ได้เป็นความผิดของผู้จำนองและผู้จำนองเสนอหลักประกันอื่นที่มีสาระสำคัญและมีมูลค่าเพียงพอ (“หลักประกันเพิ่มเติม”) มามอบให้เป็นหลักประกันเพิ่มเติม ให้คุ้มพอกับจำนวนหนี้มีประกันที่ผู้ออกหุ้นกู้เป็นหนี้ภายใต้หุ้นกู้ และให้ถือว่าหลักประกันเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่จำนอง หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่จำนองนั้นสามารถซ่อมแซมแก้ไขให้กลับคืนตามสภาพเดิมได้ และผู้จำนองอาจเสนอรับซ่อมแซมแก้ไขความเสียหายของทรัพย์สินที่จำนองนั้นได้ภายในเวลาอันสมควร

- 2.5 การจำนองนี้ยอมผูกพันผู้จำนองอย่างสมบูรณ์ ถึงแม้ว่าจะปรากฏในภายหลังว่าผู้จำนองเป็นผู้ไร้ความสามารถ หรือผู้จำนองไม่ต้องรับผิดชอบตามสัญญาจำนองที่ดินและสัญญานับนี้เพราะเหตุด้วยความสำคัญผิดใด ๆ ก็ตาม ถ้าหากว่าผู้จำนองได้รู้เหตุไร้ความสามารถ หรือสำคัญผิดนั้นขณะที่เข้าทำสัญญาจำนองที่ดินและสัญญานับนี้
- 2.6 ผู้จำนองตกลงว่า ผู้จำนองไม่หลุดพ้นความรับผิดชอบต่อผู้รับจำนอง ในกรณีที่ผู้รับจำนองได้กระทำการอย่างใด อย่างหนึ่งอันเป็นเหตุให้ผู้จำนองไม่อาจเข้ารับช่วงสิทธิได้ทั้งหมดหรือบางส่วนในสิทธิใด ๆ ก็ดี จำนองก็ดี จำนำ ก็ดี หรือบุริมสิทธิ ซึ่งผู้จำนองหรือบุคคลอื่นได้ให้แก่ผู้รับจำนองแต่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญาจำนองที่ดินและสัญญานับนี้

3 หลักประกันต่อเนื่อง

- 3.1 สัญญาจำนองที่ดินและสัญญานับนี้มีผลบังคับผูกพันจนกว่าหนี้มีประกันทั้งหมด ตามหน้าที่ผู้ออกหุ้นกู้มีต่อ ผู้รับจำนองในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และในเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกันหนี้มีประกันที่มีทรัพย์สินที่จำนองเป็น ประกัน จะได้รับการชำระคืนหรือได้มีการปลดปล่อยจนครบถ้วนแล้ว
- 3.2 ให้ถือว่าการจำนองทรัพย์สินที่จำนองตามสัญญาจำนองที่ดินและสัญญานับนี้เป็นหลักประกันหนี้เพิ่มเติม ให้แก่ผู้รับจำนอง และเป็นอิสระจาก ไม่กระทบกระเทือนต่อ และไม่เป็นการแทนที่หรือรวมเข้ากับสิทธิ หลักประกัน การค้ำประกัน การรับผิดชอบใช้ หรือการรับเงื่อนไขใด ๆ ซึ่งผู้รับจำนองได้ถือไว้อยู่แล้วในขณะนี้ หรือ ที่จะถือขึ้นในภายหน้าอย่างหลักประกันสำหรับหนี้มีประกัน
- 3.3 ให้ถือว่าสัญญาจำนองที่ดินและสัญญานับนี้เป็นหลักประกันที่มีความต่อเนื่อง และตราบเท่าที่กฎหมาย อนุญาตให้ทำได้ สัญญาจำนองที่ดินและสัญญานับนี้ยังคงมีผลใช้บังคับอยู่ ถึงแม้ว่าผู้จำนองจะได้มีการชำระ บัญชี อยู่ในช่วงการล้มละลาย มีหนี้สินล้นพ้นตัว พื้นฟูกิจการ มีเหตุไร้ความสามารถอื่น ๆ หรือ การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ มีการควบรวมกิจการหรือการเกิดขึ้นใหม่ของผู้จำนอง หรือมีการทำให้หนี้มีประกัน ส่วนใดส่วนหนึ่งสิ้นสุดไปไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม
- 3.4 สัญญานับนี้ รวมถึงบรรดาสิทธิและประโยชน์ซึ่งผู้รับจำนองมีอยู่หรือมีสิทธิได้รับภายใต้สัญญาจำนองที่ดิน และสัญญานับนี้จะถือว่าสิ้นสุดลง และการจำนองทรัพย์สินที่จำนองตามสัญญาจำนองที่ดินและสัญญานับ นี้จะถือว่าได้รับการปลดปล่อยต่อเมื่อหนี้มีประกันทั้งหมดได้รับการชำระหรือได้มีการปลดปล่อยจากผู้รับ จำนองโดยครบถ้วนและได้มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองแล้ว

4 คำรับรองและคำยืนยัน

ผู้จำนองขอให้คำรับรองและยืนยันต่อผู้รับจำนองดังต่อไปนี้ ณ วันที่ของสัญญานับนี้

- 4.1 ผู้จำนองเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองแต่เพียงผู้เดียวและจะดำรงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองตลอด ระยะเวลาที่การจำนองตามสัญญาจำนองที่ดินและสัญญานับนี้มีผลบังคับ นอกเหนือจากภาระผูกพันที่มีอยู่ ก่อนทำสัญญานับนี้ ผู้จำนองรับรองว่าจะไม่กระทำการ ก่อภาระผูกพันหรือภาระติดพันใด ๆ และตลอดอายุ ของสัญญานับนี้ ผู้จำนองมิได้ให้สิทธิประการใด ๆ ซึ่งรวมถึงการก่อบุริมสิทธิ การจำนอง การให้เช่า การให้

สิทธิครอบครองหรือให้สิทธิประโยชน์ประการใด ๆ ให้มีสิทธิเก็บกินหรือให้จำนองลำดับอื่น ๆ แก่ผู้อื่นในทรัพย์สินที่จำนอง เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองเป็นหนังสือหรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้รับจำนอง

- 4.2 ผู้จำนองมีอำนาจและความสามารถเต็มที่ในการเข้าทำและลงนามในสัญญาจำนองที่ดิน สัญญาฉบับนี้ และเอกสารการจำนอง และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนอง โดยผู้จำนองได้ดำเนินการต่าง ๆ ทั้งหมดที่จำเป็นเพื่อให้ได้รับอนุญาตและมีอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นแล้ว (ถ้ามี)
- 4.3 การลงนามและจดทะเบียนสัญญาจำนองที่ดินและสัญญาฉบับนี้ของผู้จำนอง รวมถึงการปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้จำนองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจำนองที่ดินและสัญญาฉบับนี้จะไม่เป็นการทำให้เจ้าหน้าที่รายใดของผู้จำนองเสียเปรียบ หรือเป็นการได้เปรียบผู้รับจำนองเหนือเจ้าหน้าที่รายอื่น ๆ ของผู้จำนอง
- 4.4 ผู้จำนองรับรองว่า ผู้จำนองมิได้ออมนไป สลักหลังให้ โอนให้ จำนอง ก่อภาระผูกพัน ทำให้ลดลง จำกัดหรือจำหน่ายไป หรือตกลงที่จะโอนไป สลักหลังให้ โอนให้ จำนอง ก่อภาระผูกพัน หรือจำกัดหรือจำหน่ายไปซึ่งสิทธิหรือหน้าที่ข้อใดข้อหนึ่งของทรัพย์สินที่จำนอง เว้นแต่ จะเป็นกรณีที่ผู้จำนองสามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดสิทธิ
- 4.5 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้จำนองและข้อมูลใด ๆ ที่ผู้จำนองได้ให้ไว้กับผู้รับจำนอง อันเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้และทรัพย์สินที่จำนอง เป็นข้อมูลที่เป็นความจริงถูกต้อง
- 4.6 ผู้จำนองได้ชำระบรรดาค่าภาษีอากรต่าง ๆ ที่ถึงกำหนดชำระ ซึ่งเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จำนองเรียบร้อยแล้ว
- 4.7 หน้าที่ของผู้จำนองตามสัญญาจำนองที่ดินและสัญญาฉบับนี้ไม่ตกอยู่ภายใต้การหักกลบลบหนี้ หรือข้อต่อสู้ใด ๆ ที่จะยกขึ้นต่อสู้ผู้รับจำนอง
- 4.8 ไม่มีกระบวนการฟ้องร้อง เรียกร้อง ข้อโต้แย้ง หรือการพิจารณาทางศาลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการที่จำนองที่ยังค้างอยู่ในกระบวนการพิจารณา
- 4.9 ผู้จำนองได้รับคำยินยอม การอนุญาต และใบอนุญาต หรือเอกสารอื่นใดที่จำเป็นสำหรับการถือกรรมสิทธิ์ การครอบครอง และหรือ/ การจัดการทรัพย์สินที่จำนองแล้วโดยชอบ หรือจะดำเนินการให้ได้ว่าซึ่งคำยินยอมและใบอนุญาต หรือเอกสารดังกล่าวภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดโดยประการที่จะไม่ทำให้ผู้รับจำนองเสื่อมสิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาจำนองที่ดินและสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ คำยินยอม การอนุญาต และใบอนุญาต หรือเอกสารอื่นใดที่จำเป็นดังกล่าวจะมีผลบังคับสมบูรณ์ตลอดระยะเวลาที่การจำนองภายใต้เอกสารการจำนองมีผลใช้บังคับ
- 4.10 ผู้จำนองรับรองว่าได้จัดให้มีและดำรงไว้ซึ่งการประกันภัยสำหรับสิ่งปลูกสร้างบนทรัพย์สินที่จำนอง (ถ้ามี) ไว้กับผู้รับประกันภัยหรือบริษัทประกันภัยที่มีชื่อเสียง เป็นจำนวนทุนประกันเต็มราคาที่จำนองหรือเต็มมูลค่าทรัพย์สินที่จำนองดังกล่าว เพื่อป้องกันความเสี่ยงทั้งหลายที่จะเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่จำนองซึ่งผู้ประกอบกิจการในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันกับผู้จำนองจะเอาประกันภัยได้ตามปกติทั่วไป
- 4.11 ผู้จำนองรับรองว่าการจำนองทรัพย์สินที่จำนองนี้ ไม่ได้เป็นการขัดต่อ สัญญาเช่า หรือสัญญาอื่นใดที่ผู้จำนองได้กระทำกับ ผู้เช่าทรัพย์สินที่จำนอง หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง

ผู้จ้างขอให้สัญญากับผู้รับจ้างว่าคำรับรองและคำยืนยันตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. นี้ตรงกับความเป็นจริงและถูกต้อง และให้ถือว่าผู้จ้างขอให้คำรับรองและยืนยันว่าข้อเท็จจริงและเหตุการณ์เหล่านั้นจะยังคงเป็นจริงอยู่ตาม ข้อเท็จจริงและกรณีแวดล้อมที่เป็นอยู่ตลอดอายุของหุ่นกู้

5 ข้อตกลง

ผู้จ้างตกลงต่อผู้รับจ้างว่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้ ซึ่งมีผลใช้บังคับนับแต่วันลงนามในสัญญาฉบับนี้ไป จนกว่าหนี้มีประกันทั้งหมดจะได้มีการชำระคืนหรือได้รับการปลดเปลื้อง

- 5.1 ผู้จ้างจะปฏิบัติภาระหน้าที่ของตนภายใต้สัญญาจ้างงานที่ดินและสัญญาฉบับนี้อย่างทันทีและเต็มความสามารถ และจะแจ้งให้ผู้รับจ้างทราบในทันทีถึงการกระทำผิดสัญญาไม่ว่าจะได้เกิดขึ้นจากการกระทำของตัวผู้จ้างเองหรือจากคู่สัญญาฝ่ายอื่น ๆ แล้วแต่กรณี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จ้าง และจะริเริ่มและดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นหรือเหมาะสมเพื่อปกป้องหรือรักษาซึ่งผลประโยชน์ของผู้รับจ้าง
- 5.2 ผู้จ้างจะแจ้งเป็นหนังสือให้แก่ผู้รับจ้างทราบโดยทันทีเมื่อได้รับคำบอกกล่าว คำสั่งหรือสิ่งอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกัน ซึ่งจะมีผลกระทบกระเทือนหรือน่าจะมีผลกระทบกระเทือนต่อทรัพย์สินที่จ้างอย่างมีนัยสำคัญ ไม่ว่าคำบอกกล่าว คำสั่ง หรือสิ่งอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกันนั้นจะได้ส่งให้แก่ผู้จ้างโดยเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหรือบุคคลอื่นใด และเมื่อผู้รับจ้างร้องขอ ผู้จ้างจะต้องจัดส่งข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวมานั้นหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จ้างให้แก่ผู้รับจ้าง
- 5.3 ผู้จ้างจะใช้ทรัพย์สินที่จ้างเฉพาะตามวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจปกติของผู้จ้างเท่านั้น
- 5.4 ผู้จ้างต้องดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินที่จ้างให้อยู่ในสภาพดีด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จ้าง ตลอดระยะเวลาของสัญญาจ้างงานที่ดินและสัญญาฉบับนี้ และจะอนุญาตให้ผู้รับจ้าง หรือตัวแทนของผู้รับจ้างทำการตรวจสอบทรัพย์สินที่จ้างระหว่างเวลาทำการของผู้จ้าง โดยผู้รับจ้างจะต้องแจ้งให้ผู้จ้างทราบล่วงหน้าตามสมควร เพื่อตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินที่จ้าง และหากผู้รับจ้างได้พิจารณาแล้วว่าทรัพย์สินที่จ้างไม่อยู่ในสภาพที่ดีหรือไม่ได้รับการดูแลรักษาอย่างเพียงพอ ผู้รับจ้างมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้ผู้จ้างซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา หรือกระทำการอย่างใดก็ตาม เพื่อให้ทรัพย์สินที่จ้างอยู่ในสภาพที่ดีด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จ้าง
- 5.5 ผู้จ้างไม่มีสิทธิไถ่ถอนจ้างทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นประกันตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย เว้นแต่ หนี้ภายใต้หุ่นกู้ของผู้ออกหุ่นกู้ได้ชำระเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
- 5.6 ผู้จ้างรับรองว่าจะจ้างและจะดำเนินการจ้างทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน (ตามทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ) ให้กับผู้แทนผู้ถือหุ่นกู้ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหุ่นกู้ โดยที่ ณ วันจดทะเบียนจ้างทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามข้อนี้ ผู้จ้างสามารถปรับลดจำนวน หรือปรับเปลี่ยนรายการของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ซึ่งได้ระบุไว้แล้วในเอกสารแนบท้าย ตราบเท่าที่อัตราส่วนของมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันต่อมูลค่าหุ่นกู้ที่จำหน่ายได้ ณ วันปิดการเสนอขายหุ่นกู้ ไม่น้อยกว่า 1 : 1 (หนึ่งต่อหนึ่ง) เท่า

- 5.7 ผู้จ้างตกลงว่านับแต่วันทำสัญญาหลักประกันเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จสิ้น ผู้จ้างจะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินทั้งหมดที่เป็นประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ ที่ยังมีได้ไม่เกินทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ในอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1 : 1 (หนึ่งต่อหนึ่ง) เท่า ตลอดอายุหุ้นกู้ หรือในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องจัดหาทรัพย์สินทดแทนมาเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้เพิ่มเติมตามข้อ 6.8 ของข้อกำหนดสิทธิ ผู้จ้างจะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินทดแทน ดังกล่าว เมื่อรวมกับมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมีได้ไม่เกินทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ตามอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1 : 1 (หนึ่ง ต่อหนึ่ง) เท่า
- 5.8 ในกรณีที่มูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันมีมูลค่าตามประเมินลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ในข้อ 5.7 ผู้จ้างจะต้องจัดหาทรัพย์สินทดแทนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5.9 มาเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้เพิ่มเติมตามที่ได้รับความยินยอมจากผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้โดยทันที แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินส่งมอบรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้ออกหุ้นกู้ โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นประกันรวมกับทรัพย์สินทดแทนดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5.7
- 5.9 ในการเปลี่ยนหลักประกันหรือนำการจัดหาทรัพย์สินทดแทนมาเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้เพิ่มเติมตามข้อ 5.8 ผู้จ้างจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- 1) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทเงินสด ผู้จ้างจะต้องนำเงินจำนวนดังกล่าวนำฝากเข้าบัญชีธนาคารที่ผู้จ้างเปิดไว้ และส่งมอบสมุดเงินฝากของบัญชีดังกล่าวให้แก่ผู้รับจ้าง โดยกำหนดเงื่อนไขในการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากธนาคารให้ผู้มีอำนาจของผู้จ้างและผู้รับจ้างลงนามร่วมกันเพื่อถอนเงิน
 - 2) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทสลากออมสิน สลากออมสินดังกล่าวจะต้องเป็นชนิด ที่ระบุชื่อผู้จ้างเป็นผู้ถือเท่านั้น ผู้จ้างจะต้องส่งมอบสลากออมสินที่ได้ลงนามเพื่อโอนกรรมสิทธิ์โดยผู้มีอำนาจของผู้จ้างให้แก่ผู้รับจ้าง พร้อมทั้ง (ก) หนังสือถึงธนาคารออมสิน แจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ในสลากออมสินให้แก่ผู้รับจ้างและ (ข) หนังสือมอบอำนาจให้ผู้รับจ้างเป็นผู้มีอำนาจแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ในสลากออมสินแทนผู้จ้าง ทั้งนี้ ให้ผู้รับจ้างมีสิทธิดำเนินการแจ้งธนาคารออมสินเพื่อบังคับโอนกรรมสิทธิ์ในสลากออมสินได้ก็ต่อเมื่อมีการผิมนัดชำระหนี้หุ้นกู้เท่านั้น
 - 3) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทตัวแลกเงิน ผู้จ้างจะต้องลงนามสลักหลังเพื่อโอนสิทธิ และส่งมอบตัวแลกเงินดังกล่าวให้แก่ผู้รับจ้างเก็บรักษา ทั้งนี้ ให้ผู้รับจ้างมีสิทธิเรียกชำระเงินตามตัวแลกเงินได้ก็ต่อเมื่อมีการผิมนัดชำระหนี้หุ้นกู้เท่านั้น
 - 4) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทพันธบัตรรัฐบาล พันธบัตรรัฐบาลดังกล่าวจะต้องเป็นชนิด ที่มีใบตราสารและระบุชื่อผู้จ้างเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เท่านั้น ผู้จ้างจะต้องส่งมอบและดำเนินการจดทะเบียนการใช้พันธบัตรดังกล่าวเป็นหลักประกันให้แก่ผู้รับจ้างตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
 - 5) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทหนังสือค้ำประกันธนาคาร (Bank Guarantee) ที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย หนังสือค้ำประกันธนาคารดังกล่าวจะต้องระบุอย่างชัดเจนว่าหนี้ที่ประกัน

คือหนี้ หุ่นกู้ครั้งนี้ และระบุชื่อผู้รับจำนองเป็นผู้รับประโยชน์ตามหนังสือค้ำประกันธนาคารฉบับดังกล่าว โดยให้ผู้จำนองส่งมอบหนังสือค้ำประกันธนาคารให้แก่ผู้รับจำนอง

- 6) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ ผู้จำนองจะต้องดำเนินการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้รับจำนอง
- 7) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ.2558 ผู้จำนองยินยอมให้ผู้รับจำนอง ดำเนินการนำทรัพย์สินทดแทนดังกล่าว มาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า และยินยอมให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประกันการชำระหนี้หุ่นกู้เมื่อมีการผิติดชำระหนี้หุ่นกู้ได้

- 5.10 ผู้จำนองมีสิทธิไถ่ถอนทรัพย์สินทดแทนที่เป็นประกัน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ว่าด้วยเหตุผลใดๆ ก่อนวันครบกำหนดอายุหุ่นกู้ โดยผู้จำนองจะต้องจัดหาทรัพย์สินทดแทนที่มีลักษณะ และ/หรือ มูลค่าใกล้เคียงกับทรัพย์สินเดิมมามอบให้เป็นหลักประกันเพิ่มเติมของหุ่นกู้ และผู้จำนองต้องแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินทดแทน ให้ผู้รับจำนองทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันทำการ ถึงรายละเอียดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่จะขอเปลี่ยนแปลงและรายละเอียดของทรัพย์สินทดแทนรวมทั้งรายละเอียดการคำนวณมูลค่าหลักประกันทั้งก่อนและหลังการดำเนินการ

ทั้งนี้ การเปลี่ยนหลักประกันดังกล่าวให้อยู่ในดุลพินิจการพิจารณาของผู้รับจำนอง โดยสุจริตและสมเหตุสมผล โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นประกันรวมกับทรัพย์สินทดแทนดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5.7

- 5.11 ผู้จำนองสัญญาและตกลงกับผู้รับจำนองว่าตลอดระยะเวลาที่ผู้ถือหุ่นกู้ยังไม่ได้รับชำระหนี้ในต้นเงิน และตลอดจนหนี้อุปกรณอื่นๆ จนเต็มจำนวน ผู้จำนองจะปฏิบัติตามกฎหมายที่อาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เป็นประกันซึ่งมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันและอนาคต จะไม่ขาย หรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือพยายามที่จะกระทำการดังกล่าว โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจำนอง

- 5.12 ผู้จำนองจะไม่กระทำหรืออนุญาตหรือยินยอมให้มีการกระทำหรือละเว้นการกระทำใด ๆ อันอาจทำให้ทรัพย์สินที่เป็นประกันเสื่อมค่าหรือทำให้มูลค่าลดน้อยลงไปอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้เกิดข้อสงสัย ผู้จำนองมีสิทธิดำเนินการใด ๆ ในทรัพย์สินที่เป็นประกัน หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นใดดำเนินการใด ๆ บนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ซึ่งไม่ทำให้มูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันลดน้อยลง ซึ่งรวมถึง การทำฐานก่อสร้าง เช่น การถมที่ดิน การวางเสาเข็ม การก่อสร้าง ทำถนน ทำท่อวางระบายน้ำ ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ รวมทั้งการกระทำใด ๆ อันเป็นการพัฒนาที่ดินหรือการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เป็นประกันมีมูลค่าสูงขึ้นหรือมีสภาพที่ดีขึ้นเท่านั้น ตลอดจนการดำเนินการหรือก่อภาระผูกพันใดๆ ในลักษณะที่เป็นการประกอบธุรกิจตามปกติของผู้จำนอง และไม่ทำให้ผู้ถือหุ่นกู้เสียประโยชน์ โดยให้รวมถึงการให้เช่า หรือให้ผู้อื่นมาใช้ประโยชน์ในที่ดินสำหรับกรณีที่ไม่ได้แสวงหาผลกำไร (CSR)

- 5.13 ผู้จำนองจะจัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นประกันตามสัญญาหลักประกัน และ/หรือ ทรัพย์สินทดแทนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในข้อ 6.3 โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ก.ล.ต. จำนวน 1 ราย ภายใน 12 (สิบสอง) เดือน นับจากวันประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันครั้งล่าสุดตลอดอายุหุ้นกู้ โดยผู้ออกหุ้นกู้ได้จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินทั้งหมดแล้วในวันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2567

ทั้งนี้ ผู้จำนองจะต้องดำเนินการให้มีการประเมินทรัพย์สินเพิ่มเติมหากได้รับการร้องขอโดยผู้รับจำนองในกรณีที่ผู้รับจำนองมีความเห็นว่า มีการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจอย่างมีสาระสำคัญ และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ออกหุ้นกู้ โดยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการดังกล่าว ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องชำระทั้งหมด รวมถึงการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.5 ทั้งนี้ วิธีการประเมินราคาหรือการคำนวณมูลค่าหลักประกันโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จะต้องประกอบไปด้วย วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) หรือวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) เป็นอย่างน้อย

โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นการพิจารณาให้น้ำหนักราคาต่อทรัพย์สินที่ประเมินราคาโดยการเปรียบเทียบกับราคาตลาดของทรัพย์สินอื่น ๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันซึ่งในการพิจารณาให้น้ำหนักราคาเพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งจะต้องทำการเปรียบเทียบข้อแตกต่างระหว่างรายละเอียดของทรัพย์สินนั้นกับรายละเอียดของทรัพย์สินอื่น ๆ เช่น ทำเลที่ตั้งสภาพแวดล้อม ขนาด รูปร่าง และการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน รวมทั้งพิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อแนวโน้มความต้องการและกำลังซื้อของตลาดต่อทรัพย์สินในบริเวณนั้นเป็นส่วนประกอบ

5.14 ผู้จำนองจะไม่กระทำ หรืออนุญาต หรือยินยอมให้กระทำ หรือละเว้นการกระทำใด ๆ อันอาจทำให้หรือจะมีผลในภายหลังให้ทรัพย์สินที่จำนองเสื่อมค่า มีภัยอันตราย หรือทำให้มูลค่าลดน้อยลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือที่จะมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำนองถูกยกเลิก เพิกถอน หรือสิ้นผลบังคับใช้ไม่ว่าโดยประการใด

5.15 ผู้จำนองจะต้องให้ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จำนองแก่ผู้รับจำนอง ตามที่ผู้รับจำนองร้องขอโดยมีเหตุอันสมควร รวมทั้งให้ผู้รับจำนองเป็นผู้เก็บรักษาต้นฉบับโฉนดที่ดินและหนังสือกรรมสิทธิ์ ของทรัพย์สินที่จำนอง และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำนอง จนกว่าผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้มีประกันจนครบถ้วน

6 การประกันภัย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จำนอง ประกอบด้วย สิ่งปลูกสร้าง ตลอดระยะเวลาที่ผู้ออกหุ้นกู้ยังมีหนี้มีประกันค้ำชำระอยู่กับผู้ถือหุ้นกู้ หรือหนี้นั้นยังไม่ได้รับการปลดปล่อยหรือมีการชำระคืนเป็นประการอื่นใดจนครบถ้วนถูกต้อง ผู้จำนองจะต้องเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างที่จำนองและรักษาไว้ซึ่งกรรมสิทธิ์ประกันภัยนั้น เป็นจำนวนทุนประกันเต็มราคาที่จำนองหรือเต็มมูลค่าทรัพย์สินที่จำนองดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายของผู้จำนองเอง

7 เขตเวนคืน

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จำนองตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน ตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่นใด ผู้จำนองจะต้องแจ้งให้ผู้รับจำนองทราบโดยไม่ชักช้า

ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใดภายในเวลา 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ผู้จ้างจะได้ทราบหรือควรได้ทราบถึงกรณีดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้รับจ้างจะมีสิทธิเรียกให้ผู้จ้างจัดเอาทรัพย์สินที่มีลักษณะสาระสำคัญ และมูลค่าอันเป็นที่พอใจของผู้รับจ้างมาวางเป็นประกันเพิ่มเติมหรือมาวางแทนที่เพื่อประกันหนี้มีประกัน และเมื่อผู้รับจ้างใช้สิทธิดังกล่าว ผู้จ้างจะปฏิบัติตามโดยทันที

8 การคุ้มครองหลักประกัน

ผู้จ้างจะต้องลงลายมือชื่อ และส่งมอบซึ่งเอกสาร ตราสาร ใบอนุญาต สำเนาทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำเนาโฉนดที่ดินซึ่งทรัพย์สินที่จ้างอยู่และคำบอกกล่าวทั้งหมด และกระทำการใด ๆ ซึ่งผู้รับจ้างได้ร้องขอโดยไม่ชักช้า เพื่อประโยชน์ในการทำให้สมบูรณ์ คงไว้ คุ้มครอง ป้องกันและบังคับซึ่งหลักประกันที่เกิดขึ้นและเพื่อเป็นประกันหนี้มีประกันภายใต้สัญญาจ้างของที่ดินและสัญญาฉบับนี้ โดยผู้จ้างจะต้องกระทำการดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จ้างเอง

9 การบังคับจำนอง

9.1 ภายใต้เงื่อนไขของข้อกำหนดสิทธิ หากผู้ออกหุ้นกู้ผิดนัดชำระหนี้มีประกันเมื่อถึงกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ หรือผู้ออกหุ้นกู้ถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ล้มละลาย หรือมีกรณีอื่นใดอันทำให้ผู้รับจ้างในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ไม่ได้รับชำระหนี้ไม่ว่าบางส่วนหรือเต็มจำนวน ผู้รับจ้างในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีสิทธิบังคับจำนองเอาทรัพย์สินที่จ้าง ได้ทันที

9.2 ในการบังคับจำนอง ผู้รับจ้างสามารถเลือกที่จะบังคับจำนองในส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จ้างตามแต่จะเห็นสมควร

9.3 ผู้จ้างอาจขอให้ผู้รับจ้างขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้าง โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาลตามมาตรา 729/1 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จ้างตกลงยอมรับและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) หนี้มีประกันถึงกำหนดชำระตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ

(ข) ทรัพย์สินที่จ้างจะต้องไม่ชำรุดบกพร่อง หรือถูกรอนสิทธิใด ๆ รวมทั้งจะต้องปราศจากสิทธิเรียกร้องภาระติดพันหรือทรัพย์สินใด ๆ และมีได้ให้สิทธิประการใด ๆ ต่อบุคคลอื่นใดทั้งสิ้น และจะต้องไม่มีผู้เช่า ผู้อยู่อาศัย ผู้บุกรุก รวมทั้งบริวารของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนบุคคลอื่นใดอยู่ในทรัพย์สินที่จ้างด้วย ทั้งนี้ หากมีการรอนสิทธิใด ๆ หรือมีผู้บุกรุกในทรัพย์สินที่จ้าง ผู้จ้างตกลงรับภาระแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งสิ้นในการฟ้องขับไล่และระงับข้อพิพาทที่มีขึ้นโดยไม่ชักช้า

9.4 ในการขอให้ผู้รับจ้างขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้างตามข้อ 9.3 ผู้จ้างจะต้องทำหนังสือแจ้งไปยังผู้รับจ้าง โดยให้ถือว่าหนังสือแจ้งดังกล่าวเป็นหนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาด และเป็นหลักฐานเพื่อใช้ในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จ้างให้แก่ผู้ซื้อ รวมทั้งจะต้องลงนามและส่งมอบเอกสารประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จ้างตามที่ผู้รับจ้างกำหนด (ไม่ว่าจะเป็นหนังสือมอบอำนาจ บัตรประชาชน/หนังสือรับรองการจดทะเบียน รายการการประชุม ตัวอย่างลายมือชื่อ หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องอื่นใดก็ตาม) ให้แก่ผู้รับจ้าง เพื่อใช้ในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จ้างด้วย ทั้งนี้ ผู้จ้างตกลงจะไม่ยกเลิกเพิกถอนหนังสือยินยอมให้ขาย

ทอดตลาดและเอกสารประกอบดังกล่าว รวมทั้งจะไม่เพิกถอนการขายทอดตลาดดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรของผู้รับจำนอง

- 9.5 ผู้จำนองจะต้องให้ความร่วมมือในการดำเนินการใด ๆ ทุกอย่างทุกประการ เพื่อให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนอง (ถ้ามี) สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี โดยจะต้องนำเจ้าหน้าที่ของผู้รับจำนอง และ/หรือ บุคคลที่ผู้รับจำนองกำหนดไปตรวจสอบรายละเอียดสภาพของทรัพย์สินที่จำนอง และดำเนินการตามรายละเอียดอื่นใดตามที่ผู้รับจำนองกำหนดด้วย
- 9.6 ผู้จำนองตกลงกำหนดราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองโดยให้ใช้ราคาประเมินทรัพย์สินที่จำนองของผู้ประเมินราคาที่ผู้รับจำนองเห็นชอบซึ่งเป็นปัจจุบัน
- 9.7 ผู้จำนองตกลงยอมรับและยินยอมให้ผู้รับจำนอง และ/หรือ บุคคลที่ผู้รับจำนองกำหนด ปฏิบัติตามกระบวนการและหลักเกณฑ์ในการขายทอดตลาดที่ผู้รับจำนอง และ/หรือ บุคคลดังกล่าวกำหนด และ/หรือ ประกาศใช้บังคับในขณะนั้น ๆ ทุกประการ โดยผู้จำนองจะต้องวางเงินประกัน รวมทั้งชำระค่าธรรมเนียม ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่จำนอง การขายทอดตลาด และการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จำนองแต่เพียงผู้เดียว โดยให้ถือว่าเงินที่ต้องชำระดังกล่าวเป็นหนี้อุปการณที่ต้องชำระให้แก่ผู้รับจำนองก่อนจัดสรรชำระหนี้มีประกัน
- 9.8 เมื่อผู้ที่เกี่ยวข้องได้ดำเนินการกระบวนการขายทอดตลาดแล้วเสร็จ ผู้จำนองตกลงจะให้ความร่วมมือในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินที่จำนองทุกอย่างทุกประการ (ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติตามระเบียบหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขใด ๆ ที่สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดด้วย) โดยจะไม่ได้แย้งคัดค้านใด ๆ โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร โดยผู้จำนองจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้ซื้อตามเงื่อนไขในการขายทอดตลาดทุกประการโดยปราศจากสิทธิเรียกร้อง ภาระติดพันหรือทรัพย์สินใด ๆ และมิได้ให้สิทธิประการใด ๆ ต่อบุคคลอื่นใดทั้งสิ้น และจะต้องไม่มีผู้เช่า ผู้อยู่อาศัย ผู้บุกรุก รวมทั้งบริวารของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนบุคคลอื่นใดอยู่ในทรัพย์สินที่จำนอง ทั้งนี้ หากมีการรอนสิทธิใด ๆ หรือมีผู้บุกรุกในทรัพย์สินที่จำนอง ผู้จำนองตกลงรับภาระแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งสิ้นในการฟ้องขับไล่ และระงับข้อพิพาทที่มีขึ้น โดยจะดำเนินการดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่การขายทอดตลาดแล้วเสร็จ หากผู้จำนองไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขและภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้ ผู้จำนองยินยอมให้ยกเลิกการขายทอดตลาดและคืนเงินใด ๆ ที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้แล้วแก่ผู้ซื้อได้ทันที
- 9.9 ในกรณีที่ผู้จำนองไม่ยอมรับ และ/หรือ ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขและรายละเอียดที่กล่าวข้างต้น ให้ถือว่า การร้องขอให้ขายทอดตลาดของผู้จำนองเป็นอันระงับลง โดยผู้จำนองตกลงที่จะไม่ใช้สิทธิเรียกร้องให้ผู้รับจำนองดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองตามบทบัญญัติที่กฎหมายกำหนดไว้ข้างต้นอีกและให้ถือว่าผู้รับจำนองได้ปฏิบัติตามกระบวนการที่กฎหมายดังกล่าวกำหนดครบถ้วนถูกต้องแล้ว
- 9.10 นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้รับจำนองได้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองตามคำร้องของผู้จำนองแล้วไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ครั้ง แต่ไม่มีผู้ซื้อ หรือมีเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใด ๆ อันทำให้ผู้รับจำนองไม่สามารถขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนอง และ/หรือ ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้ซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้จำนองตกลงให้ผู้รับจำนองมีดุลพินิจแต่เพียงฝ่ายเดียวที่จะพิจารณาว่าจะดำเนินการขายทอดตลาด

ต่อไป หรือจะใช้สิทธิฟ้องร้องบังคับคดีตามขั้นตอนของกฎหมาย ทั้งนี้ ผู้จำนองตกลงให้ถือว่าผู้รับจำนองได้
ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองตามที่ได้รับแจ้งจากผู้จำนองตามบทบัญญัติที่กำหนดไว้ในมาตรา
729/1 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว

9.11 ไม่ว่ากรณีจะเป็นอย่างไรก็ตาม หากการดำเนินการใด ๆ อันเนื่องมาจากความผิดของผู้จำนอง เป็นเหตุให้ผู้รับ
จำนองไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้ซื้อได้ และ/หรือ เป็นเหตุให้ผู้รับจำนองได้รับความ
เสียหายใด ๆ จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองตามคำร้องขอของผู้จำนองดังกล่าวข้างต้น ผู้จำนองตก
ลงจะชดใช้ค่าเสียหายทั้งปวงให้แก่ผู้รับจำนองจนเต็มจำนวนทุกประการ

9.12 เมื่อผู้รับจำนองได้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองตามเงื่อนไขที่ระบุข้างต้นแล้ว ผู้จำนองตกลง
ยอมรับผลของการขายทอดตลาดที่เกิดขึ้น โดยถือเป็นการดำเนินการตามความประสงค์ของผู้จำนองและ
เป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้จำนอง โดยผู้จำนองจะไม่ได้แย้ง คัดค้าน ทั้งยอมสละสิทธิที่จะฟ้องร้อง และ/หรือ
เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้รับจำนองอันเนื่องจากการขายทอดตลาดข้างต้นทั้งสิ้น

ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นนั้น ไม่ตัดสิทธิผู้จำนองและผู้รับจำนองที่จะนำทรัพย์สินที่จำนองมาตีโอน
ชำระหนี้มีประกันให้แก่ผู้รับจำนอง รวมทั้งไม่ตัดสิทธิผู้รับจำนองในการที่จะโอนสิทธิหน้าที่และผลประโยชน์ใด
ๆ ตามหุ้นกู้ และเอกสารการจำนองไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ว่าเวลาใด ๆ ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลอื่น
ใดที่ผู้รับจำนองเห็นสมควรก็ได้ ตลอดจนไม่ตัดสิทธิผู้รับจำนองในการที่จะยื่นฟ้องบังคับจำนองเอากับทรัพย์สิน
ที่จำนองตามกระบวนการที่กฎหมายกำหนด

9.13 เงินสุทธิตี่ได้มาจากการบังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองตามสัญญาจำนองที่ดินและสัญญาฉบับนี้ให้นำไปใช้ในการ
ชำระหนี้มีประกัน ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่

- (ก) มีการบังคับจำนองโดยการนำทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาด ถ้าได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่า
จำนวนหนี้มีประกันดังที่ระบุไว้ข้างต้น หรือ
- (ข) ผู้รับจำนองได้เอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิแล้ว และมูลค่าของทรัพย์สินที่จำนองที่ประเมินได้
น้อยกว่าจำนวนหนี้มีประกัน หรือ
- (ค) มีการเวนคืนเอาทรัพย์สินที่จำนองและจ่ายเงินค่าทดแทนต่ำกว่าจำนวนหนี้มีประกัน หรือ
- (ง) มีการบังคับขายทรัพย์สินที่จำนองไม่ว่าด้วยสาเหตุใดและเงินสุทธิที่ได้รับจากการบังคับขายน้อยกว่า
จำนวนหนี้มีประกัน

ผู้ออกหุ้นกู้ยังคงต้องรับผิดชอบชำระหนี้มีประกันที่ยังคงค้างชำระอยู่นั้นให้แก่ผู้รับจำนองในส่วนที่ยังขาดอยู่จน
ครบถ้วนเต็มจำนวน

9.14 ในกรณีที่ผู้รับจำนองบังคับจำนองหรือเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิ ถ้าทรัพย์สินที่จำนองนั้นได้ใช้ในการ
ประกอบธุรกิจอันพึงจะต้องได้รับอนุญาต หรือสัมปทาน หรือใบอนุญาตใด ๆ จากส่วนราชการ หรือบุคคลอื่น
ใด หรือกรณีที่มีการโอนทรัพย์สินที่จำนองจะต้องได้รับหนังสือให้ความยินยอม หรือใบอนุญาตจากส่วนราชการ
หรือบุคคลใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งกฎหมาย หรือข้อสัญญาใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของ

หรือการโอนทรัพย์สินที่จำนอง หรือหากผู้รับจำนองมีความประสงค์ให้ทำการดังกล่าว ผู้จำนองตกลงที่จะโอน ใบอนุญาตหรือสัมปทานนั้น และ/หรือ กระทำการอื่นใดที่คล้ายคลึงกันรวมทั้งการโอนหนังสือให้ความยินยอม และ/หรือใบอนุญาตดังกล่าวให้กับผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนอง (ถ้าสามารถกระทำได้และไม่ขัดต่อกฎหมาย) เพื่อประโยชน์ของข้อนี้ ผู้จำนองจะดำเนินการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือเพื่อให้การโอนดังกล่าวเป็นไปด้วยความ เรียบร้อยและเหมาะสมภายในระยะเวลาที่ผู้รับจำนองจะกำหนด ทั้งนี้ ผู้จำนองจะรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่ เกิดขึ้นและความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ผู้รับจำนอง (ถ้ามี)

9.15 กรณีการบังคับจำนองภายใต้เอกสารการจำนองแล้วมีเงินคงเหลือภายหลังจากที่ได้มีการชำระหนี้มี ประกันภายใต้หุ้นกู้ และข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้จนครบถ้วนแล้ว ให้ผู้รับจำนองคืนเงินที่เหลือจากการ บังคับจำนองให้แก่ผู้จำนองโดยไม่มีดอกเบี้ย

9.16 ในกรณีที่ผู้รับจำนองบังคับจำนองหรือเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิ หากปรากฏว่ามีความรับผิดชอบในทาง ภาษีอากรไม่ว่าประเภทใดก็ตามเกิดขึ้น อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จำนองไม่ว่าที่ได้เกิดขึ้นก่อนหรือภายหลัง วันโอน ผู้จำนองจะชำระค่าภาษีอากรนั้นให้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเต็มจำนวน และในกรณีที่ผู้รับจำนองได้ทอด รองจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวไปก่อนแล้ว ผู้จำนองตกลงที่จะจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวรวมตลอดถึงค่าใช้จ่ายและ ดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องทั้งหมดซึ่งผู้รับจำนองได้ชำระไปคืนให้แก่ผู้รับจำนองเต็มจำนวนภายใน 15 วันทำการ นับแต่ ได้รับการทวงถามจากผู้รับจำนองหรือตามที่ศาลจะได้มีคำสั่ง

10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ผู้จำนองจะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีอากรไม่ว่าประเภทใดก็ตาม (รวมถึงแต่ไม่ จำกัดเฉพาะภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าธรรมเนียมการโอนที่เกิดขึ้นในหรือก่อนวันโอน) เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จำนอง และค่าใช้จ่ายทั้งหมดอันเกี่ยวกับการจำนอง การขึ้นวงเงินจำนอง และการแก้ไขเพิ่มเติมใด ๆ ซึ่งรวมถึง ค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ค่าอากรแสตมป์ หรือค่าภาษีอากรอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนจำนอง การไถ่ถอน จำนอง การปลดจำนอง หรือการบังคับจำนองซึ่งมีหน้าที่ต้องชำระให้กับหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานทาง ภาษีของประเทศที่เกี่ยวข้องหรือที่กำหนดไว้ในเอกสารการจำนอง ตลอดจนการเตรียม การทำ การ ปฏิบัติตามเอกสารการจำนองหรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับเอกสารการจำนอง ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นใด และค่าเสียหายต่าง ๆ อันเกิดขึ้นเนื่องมาจากการดำเนินการทั้งหลายตามที่ระบุไว้ในเอกสารการจำนอง ในส่วน ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำนองหรือประการอื่น หรือที่เกี่ยวข้องกับคำพิพากษาที่ตัดสินเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว ไม่ว่าในเวลาใด และจะต้องชดใช้ในบรรดาความรับผิด ค่าเสียหายทั้งหลาย ค่าเรียกร้องและค่าใช้จ่ายประการ อื่น ๆ (รวมถึงค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย) รวมทั้งความรับผิดชอบอื่นใด อันเนื่องมาจากการที่ผู้จำนองเป็นผู้ผิดนัดตาม เอกสารการจำนองนี้ไม่ชำระหรือความล่าช้าในการชำระภาษีอากรดังกล่าวให้แก่ผู้รับจำนอง รวมทั้งค่าใช้จ่าย ในการบอกกล่าว เรียกร้อง ทวงถาม ดำเนินคดี ค่าทนายความ ค่าค่าธรรมเนียมในการดำเนินคดี ตลอดจนการ บังคับให้เป็นไปตามสัญญา การบังคับคดี หรือการรักษาสิทธิใด ๆ ภายใต้อเอกสารการจำนอง

หากผู้จำนองไม่ชำระค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่าย หรือเงินจำนวนใด ๆ ดังความในวรรค ก่อน ไม่ว่าจำนวนหนึ่งจำนวนใด ให้แก่หน่วยงานของรัฐหรือผู้รับจำนองหรือบุคคลที่ผู้รับจำนองกำหนด (แล้วแต่ กรณี) ภายในกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด หรือตามที่หน่วยงานของรัฐหรือผู้รับจำนองหรือบุคคลที่ผู้รับจำนอง กำหนดจะได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ แล้วแต่กรณี ผู้จำนองยอมให้ผู้รับจำนองใช้ดุลพินิจในการทอดรองจ่ายเงิน

ดังกล่าวแทนผู้จำนองไปก่อนโดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จำนองทราบล่วงหน้า และผู้จำนองตกลงชดใช้เงินจำนวนที่ผู้รับจำนองได้ทดรองจ่ายไปก่อนนั้นคืนให้แก่ผู้รับจำนองจนครบถ้วนพร้อมด้วยดอกเบี้ยผัดนัดตามกฎหมายสำหรับจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองได้ทดรองจ่ายไป นับแต่วันที่ผู้รับจำนองได้ทดรองจ่ายเงินไปจนกว่าผู้จำนองจะได้ชำระเงินดังกล่าวให้แก่ผู้รับจำนองจนเต็มจำนวน

11 การเยียวยาและการสละสิทธิ

11.1 ผู้รับจำนองเท่านั้นที่มีสิทธิในการไถ่ถอนหรือปลดจำนองทรัพย์สินที่จำนองตามสัญญาจำนองที่ดินและสัญญาฉบับนี้ หรือความรับผิดชอบใด ๆ ที่เกิดขึ้นตามสัญญาจำนองที่ดินและสัญญาฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ การไถ่ถอนหรือปลดจำนองดังกล่าวจะไม่เป็นการปลดปล่อยหรือปลดเปลื้องผู้ออกหุ้นกู้จากความรับผิดชอบใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นแยกต่างหากจากสัญญาจำนองที่ดินและสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่มีการไถ่ถอนหรือปลดจำนองทรัพย์สินที่จำนองบางส่วน การไถ่ถอนหรือปลดจำนองดังกล่าวจะไม่กระทบกระเทือนหรือมีผลต่อการจำนองทรัพย์สินที่จำนองในส่วนอื่น

11.2 การที่ผู้รับจำนองละเว้นการใช้สิทธิ หรือมีความล่าช้าในการใช้สิทธิ อำนาจ หรือการเยียวยาใด ๆ ตามสัญญาจำนองที่ดินและสัญญาฉบับนี้ หรือเอกสารสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้ หรือตามที่กฎหมายกำหนด จะไม่มีผลเป็นการสละสิทธิ อำนาจ หรือสิทธิในการเยียวยาดังกล่าว อีกทั้งการใช้สิทธิ อำนาจ หรือสิทธิในการเยียวยาดังกล่าวครั้งใดครั้งหนึ่งหรือเพียงบางส่วน ไม่ถือเป็นการจำกัดมิให้ใช้สิทธิ อำนาจ หรือสิทธิในการเยียวยานั้น หรือสิทธิ อำนาจ หรือสิทธิในการเยียวยาอื่นได้อีก รวมทั้งไม่ถือเป็นการผ่อนเวลา หรือผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ให้แก่ผู้จำนอง

12 คำบอกกล่าว

บรรดาหนังสือติดต่อ ทวงถาม หนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองและ/หรือหนังสือบอกกล่าวทั้งหลายที่ต้องส่งให้แก่ผู้จำนองนั้น ไม่ว่าจะส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือไม่ลงทะเบียน หรือให้คนนำไปส่งเองก็ดี ถ้าหากได้ส่งไปยังที่อยู่ของผู้จำนองที่ระบุไว้ข้างต้นของสัญญานี้ หรือสถานที่อยู่ของผู้จำนองได้แจ้งเปลี่ยนแปลงไว้เป็นหนังสือครั้งล่าสุดให้ถือว่าได้ส่งให้แก่ผู้จำนองแล้วโดยชอบ ทั้งนี้ไม่ต้องคำนึงว่าจะมีผู้รับไว้หรือไม่และแม้ว่าหากว่าส่งให้ไม่ได้ เพราะผู้จำนองย้ายไป หรือสถานที่อยู่ที่กล่าวไว้นั้นเปลี่ยนแปลงไป หรือถูกรื้อถอนไปโดยผู้จำนองไม่ได้แจ้งการย้ายเปลี่ยนแปลงหรือรื้อถอนนั้นเป็นหนังสือต่อผู้รับจำนองก็ดี หรือส่งให้ไม่ได้เพราะหาไม่พบสถานที่อยู่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ก็ดี ให้ถือว่าผู้จำนองได้รับและได้ทราบหนังสือติดต่อ ทวงถาม หนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองและ/หรือหนังสือบอกกล่าวทั้งหลายของผู้รับจำนองแล้วโดยชอบ

13 ผู้สืบสิทธิและผู้รับโอนสิทธิ

13.1 ผู้รับจำนองมีสิทธิโดยสมบูรณ์ที่จะโอนสิทธิ ประโยชน์ หน้าที่ และ/หรือ ภาระผูกพันใด ๆ ทั้งปวงของเอกสารการจำนองใด ๆ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นใด ผู้จำนองตกลงจะลงนามและส่งมอบคำบอกกล่าว คำยินยอม และเอกสารทั้งปวง รวมทั้งกระทำการใด ๆ เพื่อให้ผู้รับจำนองสามารถโอนสิทธิ ประโยชน์ หน้าที่ และ/หรือ ภาระผูกพันทั้งปวงของเอกสารการจำนองได้ไม่ว่าจะบางส่วนหรือทั้งหมด และจะให้ความร่วมมือกับผู้รับจำนองรายใหม่ในการจดทะเบียนหรือการดำเนินการอื่นใดอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนตัว

ผู้รับจ้างเอง รวมถึงดำเนินการต่าง ๆ อันจำเป็นเพื่อให้มีหลักประกันอันสมบูรณ์เหนือทรัพย์สินที่จ้างเองเสมือนเป็นคู่สัญญาภายใต้เอกสารการจ้างมาตั้งแต่ต้น

- 13.2 ผู้จ้างเองไม่มีสิทธิโอนสิทธิ ประโยชน์ หน้าที่ และภาระผูกพันใด ๆ ทั้งปวงตามเอกสารการจ้างเองให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจ้างเอง

14 การไถ่ถอนและการชำระหนี้

หลังจากที่ได้มีการชำระหนี้มีประกันและหนี้อื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ทั้งหมดจนครบถ้วนเต็มจำนวนและอย่างไม่มีเงื่อนไขอื่นใดแล้ว ผู้รับจ้างเองจะลงนามและส่งมอบเอกสารและกระทำการใด ๆ ที่ผู้จ้างเองร้องขอตามสมควร เพื่อปลดปล่อยทรัพย์สินที่จ้างเองตามสัญญาจ้างเองที่ดินและสัญญาฉบับนี้ ให้แก่ผู้จ้างเองภายในเวลาที่เหมาะสม ทั้งนี้ เมื่อผู้จ้างเองร้องขอและด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จ้างเอง

15 ข้อสัญญาส่วนที่เป็นโมฆะไม่กระทบส่วนที่สมบูรณ์

ถ้าในเวลาใดก็ตามข้อความใดตามเอกสารการจ้างฉบับใดกลายเป็นข้อความที่เป็นโมฆะ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่สมบูรณ์ หรือใช้บังคับมิได้ในประการใด ๆ ตามกฎหมายใด ให้ข้อความอื่น ๆ ที่เหลือของเอกสารการจ้างเองและข้อกำหนดในประการอื่น แล้วแต่กรณี ยังคงสมบูรณ์ และใช้บังคับได้ตามกฎหมายต่าง ๆ และไม่ใช่เสื่อมเสียไป เพราะความเป็นโมฆะ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่สมบูรณ์ หรือใช้บังคับมิได้ของข้อความตามเอกสารการจ้างฉบับดังกล่าวนั้น คู่สัญญาจะต้องดำเนินการตามควรเพื่อนำข้อสัญญาอื่นที่ใกล้เคียงมากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้กับข้อสัญญาที่เป็นโมฆะ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่สมบูรณ์ หรือใช้บังคับมิได้ มาใช้แทนข้อสัญญาที่เป็นโมฆะ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่สมบูรณ์ หรือใช้บังคับมิได้ดังกล่าว เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย

16 สัญญาจ้างเอง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญาฉบับนี้แนบท้ายสัญญาจ้างเองที่ดิน และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจ้างเองที่ดิน

17 การแก้ไขเปลี่ยนแปลง

การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาจ้างเองที่ดินและสัญญาฉบับนี้จะใช้ได้ก็ต่อเมื่อทำเป็นลายลักษณ์อักษร ลงนามโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายและได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิ กฎหมาย และ/หรือ ระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องแล้วเท่านั้น

18 ความผูกพันของสัญญา

สัญญาจ้างเองที่ดินและสัญญาฉบับนี้จะคงอยู่เป็นประโยชน์และผูกพันคู่สัญญา ผู้สืบทอด และผู้รับโอนสิทธิของคู่สัญญาสัญญาจ้างเองที่ดินและสัญญาฉบับนี้รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจ้างเองที่ดินและสัญญาฉบับนี้เป็นผลประโยชน์เฉพาะกับบุคคลที่ระบุเท่านั้น และไม่มีข้อความใดในสัญญาจ้างเองที่ดินและสัญญาฉบับนี้ที่ประสงค์ให้หรือจะตีความให้เป็นข้อความที่ให้สิทธิ การเยียวยา หรือการเรียกร้องใด ๆ อันเนื่องมาจากสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นใดที่ระบุในสัญญาแก่บุคคลใดนอกเหนือจากบุคคลที่สัญญาจ้างเองที่ดินและสัญญาฉบับนี้ระบุหรืออนุญาติ

19 กฎหมายและเขตอำนาจ

- 19.1 ให้สัญญาจ้างงานที่ดินและสัญญาฉบับนี้อยู่ภายใต้การบังคับและตีความตามกฎหมายไทย
- 19.2 ให้ศาลไทยมีเขตอำนาจแต่เพียงผู้เดียวในการนั่งพิจารณา ตัดสินคดีความ หรือดำเนินกระบวนการพิจารณาใด ๆ รวมถึงทำการประนีประนอมยอมความซึ่งอาจเกิดขึ้นจากเอกสารการจ้างหรือเกี่ยวข้องกับเอกสารการจ้าง

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นทั้งหมด 3 (สาม) ฉบับ ซึ่งมีข้อความถูกต้องตรงกันทุกประการ โดยผู้รับจ้างองเก็บรักษาไว้ 1 (หนึ่ง) ฉบับ ผู้จ้างองเก็บรักษาไว้ 1 (หนึ่ง) ฉบับ และสำนักงานที่ดิน เก็บรักษาไว้ 1 (หนึ่ง) ฉบับ

ผู้จ้างอง

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____ (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ _____)

ผู้รับจ้างอง

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____ (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ _____)

เอกสารแนบท้าย สัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างที่ดินเป็นประกัน

รายละเอียดทรัพย์สินที่เป็นประกัน

ทรัพย์สินที่จ้างเป็นประกันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

รวมมูลค่าประเมินประมาณ 248,098,000 บาท มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เลขที่ 977 เนื้อที่ดินรวม 3-2-59.4 ไร่ (หรือ 1,459.4 ตร.ว.) เป็นหลักประกัน

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตัดถนนประชาสำราญ และถนนดรุณสำราญ ตำบลในเมือง
อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ เลขที่ 977 เนื้อที่ดินรวม 3-2-
59.4 ไร่ (หรือ 1,459.4 ตร.ว.)

กรรมสิทธิ์ในที่ดิน : บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

มูลค่าประเมินประมาณ : 248,098,000 บาท

วันที่ประเมิน

ประเมินโดย : บริษัท เอียร์ แอฟไพไรซ์ จำกัด

วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด