

เอกสารแนบท้าย 3

สาระสำคัญของสัญญาหลักประกันประเภทเงินสดในบัญชีหลักประกัน

สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ

(ประเภท สิทธิเรียกร้องในบัญชีเงินฝาก)

เลขที่สัญญา : [*]

วันที่ทำสัญญา : [*] กันยายน 2569

วันที่เริ่มมีผลบังคับใช้ : [*] กันยายน 2569

สัญญาหลักประกันทางธุรกิจฉบับนี้ (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “**สัญญาฉบับนี้**”) จัดทำขึ้นโดยและระหว่าง

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่

แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

ในฐานะผู้ออกหุ้นกู้

ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “**ผู้ให้หลักประกัน**” หรือ “**ลูกหนี้**”
ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด

สำนักงานตั้งอยู่ ณ เลขที่ 175 อาคารสารคดีที่ท่าเวอรซ์ ชั้น 3/1
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “**ผู้รับหลักประกัน**” อีกฝ่ายหนึ่ง

- ก. บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ออกหุ้นกู้ ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้เสนอขายและออกหุ้นกู้ “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ครอบคลุมดอกเบี้ยปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “หุ้นกู้”) เพื่อเสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 16/2565 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด และการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพต่อบุคคลที่มีลักษณะเฉพาะ ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน พ.ศ. 2565 (รวมทั้งที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ประกาศที่ ทจ. 16/2565”) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับ “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ครอบคลุมดอกเบี้ยปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ข้อกำหนดสิทธิ”) ตามภาคผนวกที่ 1 แนบท้ายสัญญาฉบับนี้ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

- ข. ผู้รับหลักประกันได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ตามสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ทำขึ้นระหว่างผู้ให้หลักประกันและผู้รับหลักประกัน ฉบับลงวันที่ [*] กันยายน 2569 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “สัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้”)
- ค. ผู้ให้หลักประกัน ตกลงตราทรัพย์สินตามที่ระบุในข้อ 1.4 ของสัญญาฉบับนี้ไว้แก่ผู้รับหลักประกัน เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ภายใต้หุ้นกู้จนกว่าหนี้หุ้นกู้และ/หรือภาระผูกพันที่ผู้ให้หลักประกันมีอยู่ภายใต้หุ้นกู้จะระงับสิ้นไป หรือจนกว่าผู้รับหลักประกันจะปลดหนี้สิน และ/หรือ ภาระผูกพันให้ผู้ให้หลักประกัน ตามเงื่อนไขของข้อกำหนดสิทธิ

ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับบทนำข้างต้นและเพื่อให้สอดคล้องกับความเข้าใจและความตกลงในข้อสัญญาที่มีอยู่ในสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ 1. รายการจดทะเบียนตามสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ

1.1 ลูกหนี้

ชื่อ : บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ : 0107545000101
 สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ : 2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่
 บางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ : 0-2308-2020

1.2 ผู้ให้หลักประกัน

ชื่อ : บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ : 0107545000101
 สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ : 2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่
 บางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ : 0-2308-2020

1.3 ผู้รับหลักประกัน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ : 0105557088431
 สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ : 175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 3/1 ถนนสาทรใต้
 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ : 0-2680-1219

1.4 ทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกัน

ผู้ให้หลักประกันตกลงตราทรัพย์สินไว้เป็นประกัน คือ

สิทธิในเงินฝาก

สิทธิในบัญชีเงินฝากของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ธนาคาร : ธนาคาร [*]
 สาขา : [*]
 ชื่อบัญชี : บริษัท ซาญอัสสระ ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน)
 ประเภทบัญชี : [*]
 เลขที่บัญชี : [*]

ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า “บัญชีหลักประกันทางธุรกิจ”

1.5 จำนวนเงินสูงสุดที่ตกลงใช้ทรัพย์สินเป็นประกัน

ผู้ให้หลักประกันตกลงตราทรัพย์สินตามข้อ 1.4 ของสัญญาฉบับนี้ไว้เป็นประกัน โดยมีจำนวนเงินสูงสุดที่ตกลงใช้ทรัพย์สินเป็นประกันจำนวน [*] ([*]) บาท

1.6 หน้าที่ประกันการชำระ

ผู้ให้หลักประกันตกลงจดทะเบียนทรัพย์สินตามข้อ 1.4 ของสัญญาฉบับนี้ ไว้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ ภายใต้หุ้นกู้ (รวมถึงเอกสารแก้ไขเพิ่มเติมอื่นใดที่จะได้มีขึ้นในอนาคตอันเกี่ยวเนื่องกับหุ้นกู้) ทั้งเงินต้น ดอกเบี้ย และเงินจำนวนอื่นใดที่ผู้ให้หลักประกัน และ/หรือ ลูกหนี้ต้องชำระภายใต้หรือเกี่ยวเนื่องกับหุ้นกู้ รวมถึงเบี้ยปรับ ค่าสินไหมทดแทน และค่าเสียหายอื่นใดที่อาจเกิดขึ้นจากการไม่ชำระหนี้หรือการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิ ตลอดจนค่าค่าธรรมเนียม ค่าที่ปรึกษากฎหมายและทนายความ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบังคับทรัพย์สินหลักประกัน (ซึ่งหมายความว่ารวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และนายทะเบียนหุ้นกู้)

1.7 เหตุบังคับหลักประกัน

- (1) ผู้ให้หลักประกัน ผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้
- (2) ข้อมูล หลักฐานหรือเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับผู้ให้หลักประกัน หรือหลักประกันหุ้นกู้ที่ส่งมอบให้แก่ผู้รับหลักประกัน ในการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นหลักฐานเท็จ หรือมีการปกปิดความจริงอย่างมีนัยสำคัญ
- (3) หลักประกันใด ๆ ไม่ว่าทั้งหมด หรือบางส่วนในจำนวนที่มีนัยสำคัญที่ให้กับผู้รับหลักประกันถูกยึด หรือถูกอายัดโดยบุคคลอื่น หรือถูกโต้แย้งสิทธิ และเหตุเช่นนั้นยังคงมีอยู่เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้มีการส่งหนังสือแจ้งให้ผู้ให้หลักประกันแก้ไขเหตุดังกล่าวไปยังสำนักงานใหญ่ของผู้ให้หลักประกันแล้วโดยผู้รับหลักประกันหรือ ผู้ถือหุ้นกู้ (ไม่ว่ารายเดียวหรือหลายราย) ที่ถือหุ้นกู้รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ทำการไถ่ถอนทั้งหมด ผู้รับหลักประกันหรือบุคคลอื่นหรือที่ถูกโต้แย้งสิทธิไม่ว่าจากลูกหนี้แห่งสิทธิที่เป็นหลักประกัน หรือบุคคลอื่น
- (4) ผู้ให้หลักประกัน เป็นบุคคลที่ถูกกำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย
- (5) ผู้ให้หลักประกัน ถูกยกเลิก เพิกถอนใบอนุญาต หรือหนังสือรับรองสิทธิประโยชน์ที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ให้หลักประกัน

- (6) มีเหตุการณ์อื่นใดอันอาจส่งผลกระทบต่อภาระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้หลักประกัน ตามเอกสารสัญญาใด ๆ ที่ได้เข้าทำ หรือให้ไว้กับผู้รับหลักประกัน ไม่ว่าในขณะทำสัญญาฉบับนี้ หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้า
- ข้อ 2. ผู้ให้หลักประกันตกลงให้ความยินยอมให้ผู้รับหลักประกันนำบัญชีเงินฝากเพื่อสะสมชำระคืนหนี้หุ้นกู้ ไปดำเนินการจดทะเบียนเป็นหลักประกันทางธุรกิจต่อเจ้าพนักงานทะเบียน ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการ ตามที่เจ้าพนักงานทะเบียนและผู้รับหลักประกันกำหนด และจะไม่เพิกถอนคำยินยอมดังกล่าว เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับหลักประกัน
- ข้อ 3. ผู้ให้หลักประกันตกลงลงนามในหนังสือยินยอมจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ ตามแบบที่แนบท้ายสัญญา ฉบับนี้ ในภาคผนวก 2 ภายในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้เพื่อยินยอมให้ผู้รับหลักประกันเป็นผู้ดำเนินการขอจดทะเบียน การยกเลิกการจดทะเบียน และการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการจดทะเบียนตามสัญญาฉบับนี้ โดย บรรดาค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจดทะเบียน การแก้ไขรายการจดทะเบียน การยกเลิกการจดทะเบียน และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้หลักประกันตกลงเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น
- ข้อ 4. ผู้รับหลักประกันรับรองว่าจะดำเนินการนำบัญชีหลักประกันทางธุรกิจไปดำเนินการจดทะเบียนเป็นหลักประกัน ทางธุรกิจ ต่อเจ้าพนักงานทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เพื่อเป็น หลักประกันหุ้นกู้ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหุ้นกู้
- ข้อ 5. ผู้ให้หลักประกันไม่สามารถยกเลิกเพิกถอนการจดทะเบียนหลักประกันตามสัญญาฉบับนี้ได้ไม่ว่าในกรณีใด เว้น แต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับหลักประกันก่อน
- ข้อ 6. ผู้ให้หลักประกันตกลงว่าจะไม่เบิกถอนหรือโอนออกซึ่งเงินสดที่เก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากเพื่อสะสมชำระคืนหนี้ หุ้นกู้นี้เป็นอันขาดไม่ว่าในกรณีใด ๆ เว้นแต่ เพื่อชำระคืนหนี้ภายใต้หุ้นกู้ไม่ว่าจะเป็นกรณีไถ่ถอนหุ้นกู้ในวันครบ กำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ หรือกรณีไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่ จำกัดเพียง กรณีให้ผู้ให้หลักประกันผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้
- ข้อ 7. ผู้ให้หลักประกันตกลงมอบอำนาจให้ผู้รับหลักประกันเป็นผู้มีอำนาจลงนามร่วมกับผู้ให้หลักประกัน ในการเบิก ถอนหรือโอนออกซึ่งเงินสดตามสิทธิในบัญชีเงินฝากเพื่อสะสมชำระคืนหนี้หุ้นกู้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกถอนหรือ โอนออกซึ่งเงินสด ดังนี้
- 7.1 เพื่อนำไปใช้ชำระหนี้หุ้นกู้ CI269A ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 28 กันยายน 2569 ทั้งจำนวนใน คราวเดียว ไม่ว่าจะเป็นการไถ่ถอนก่อนหรือในวันครบกำหนดไถ่ถอน (เฉพาะกรณีเป็นเงินที่ได้จากการ เสนอขายหุ้นกู้ครั้งนี้ ไม่รวมถึงเงินสดที่นำมาเป็นทรัพย์สินทดแทน) และ/หรือ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ กำหนดไว้ข้อกำหนดสิทธิ และ/หรือ
- 7.2 เพื่อเปลี่ยนทรัพย์สินที่เป็นประกันเป็นทรัพย์สินทดแทนประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินทดแทน อื่น ๆ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฉบับนี้ และ/หรือ
- 7.3 เพื่อนำไปใช้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ครั้งนี้ในวันครบกำหนดไถ่ถอน และ/หรือนำไปใช้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ครั้งนี้ใน กรณีผู้ออกหุ้นกู้ผิดนัดชำระหนี้ หรือกรณีไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน (Call Option) หรือ กรณีซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ และ/หรือ

- 7.4 กำหนดระยะเวลาให้อำนาจในการเบิกถอน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้จนถึงวันที่ผู้รับหลักประกันได้มีหนังสือแจ้งให้ยกเลิกการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจสำหรับบัญชีเงินฝากเพื่อสะสมชำระคืนหนี้หุ้นกู้
- ข้อ 8. คำรับรองของผู้ให้หลักประกัน
- ผู้ให้หลักประกันรับรองและยืนยันความถูกต้องแท้จริงของข้อความดังจะกล่าวต่อไปนี้
- 8.1 ผู้ให้หลักประกันเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บัญชีเงินฝากเพื่อสะสมชำระคืนหนี้หุ้นกู้ หรือมีสิทธิที่จะนำบัญชีเงินฝากเพื่อสะสมชำระคืนหนี้หุ้นกู้ ตามสัญญาฉบับนี้มาเป็นการชำระหนี้ให้กับผู้รับหลักประกัน
- 8.2 การให้หลักประกัน การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการหรือการกระทำใด ๆ ของผู้ให้หลักประกันตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย และเป็นไปตามวัตถุประสงค์ข้อบังคับว่าด้วยระเบียบปฏิบัติงานของผู้ให้หลักประกัน (หากมี) และไม่เป็นการขัดขึ้นหรือหลีกเลี่ยงพันธะ ข้อผูกพัน ข้อรับรองอื่นใดซึ่งผู้ให้หลักประกันมีอยู่กับผู้อื่นหรือให้ไว้กับผู้อื่นด้วย
- 8.3 ในขณะที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้หลักประกันไม่ถูกฟ้องเป็นคดีล้มละลาย หรือไม่ถูกร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการ ไม่ว่าจะอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลหรือของเจ้าพนักงานของรัฐ หรือของอนุญาโตตุลาการ ที่มีผลกระทบกระเทือนต่อการให้ทรัพย์สินหลักประกันมาเป็นหลักประกันตามสัญญาฉบับนี้
- ข้อ 9. หากภายหลังจากวันทำสัญญาฉบับนี้ ผู้รับหลักประกันมีความจำเป็นในการแก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ หรือข้อความใด ๆ หรือเอกสารแนบใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้มีข้อความสอดคล้องกับรายการตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย หรือตามที่ได้มีการแก้ไข เพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ หรือเอกสารแนบของสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้ผู้รับหลักประกันสามารถจดทะเบียนและ/หรือแก้ไขการจดทะเบียนสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้ให้หลักประกันตกลงจะให้ความร่วมมือกับผู้รับหลักประกันในการดำเนินการแก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ หรือข้อความ หรือเอกสารแนบดังกล่าวนี้ และตกลงที่จะลงนามในหนังสือยินยอมจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ตามแบบที่แนบท้ายสัญญาฉบับนี้ใน ภาคผนวก 2 ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่มีการแก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ หรือข้อความใด ๆ หรือเอกสารแนบใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อยินยอมให้ผู้รับหลักประกันเป็นผู้ดำเนินการขอจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติม ปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจดทะเบียน หลักประกันทางธุรกิจต่อเจ้าพนักงานทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ภายใน ระยะเวลา 14 (สิบสี่) วันนับจากวันที่ผู้รับหลักประกันได้รับหนังสือยินยอมข้างต้น
- ข้อ 10. หากเกิดเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิหรือเหตุที่ต้องบังคับหลักประกันตามข้อ 1.7 ของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้หลักประกันยินยอมให้เป็นเหตุบังคับหลักประกัน และผู้ให้หลักประกันยินยอมให้เป็นสิทธิของผู้รับหลักประกันที่จะใช้ดุลยพินิจในการดำเนินการบังคับหลักประกันตามขั้นตอนและ วิธีการที่ผู้รับหลักประกันกำหนดภายใต้บังคับของกฎหมาย และนำเงินเข้าชำระหนี้ของผู้ให้หลักประกัน ได้ทันที
- ข้อ 11. เมื่อมีเหตุบังคับหลักประกันตามข้อ 1.7 ของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้หลักประกันตกลงว่าจะไม่เรียกร้องให้ผู้รับหลักประกันบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สิน หรือหลักประกันอื่นของผู้ให้หลักประกันก่อน และจะไม่ยกข้อต่อสู้

ใด ๆ ขึ้นต่อผู้รับหลักประกันเพื่อปฏิเสธเหตุบังคับหลักประกัน โดยผู้ให้หลักประกันยินยอมให้ผู้รับหลักประกันดำเนินการบังคับหลักประกันตามวิธีการ ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และ/หรือ ตามข้อกำหนดสิทธิกำหนดไว้ หากการบังคับหลักประกันได้เงินไม่เพียงพอชำระหนี้หนี้ทั้งหมด ผู้ให้หลักประกันยังคงต้องรับผิดชอบชำระหนี้หนี้จนครบถ้วน

- ข้อ 12. ผู้ให้หลักประกันตกลงปกป้องรักษาสิทธิและผลประโยชน์ต่าง ๆ ของผู้รับหลักประกันและหลักประกัน อื่นๆ ที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญาฉบับนี้ รวมทั้งจัดหาเอกสารตามที่ผู้รับหลักประกันจะเรียกจากผู้ให้หลักประกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองหรือบังคับตามสิทธิซึ่งเกิดขึ้นมาจากการให้หลักประกันตามสัญญาฉบับนี้ และตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้รับหลักประกันทันทีที่ผู้รับหลักประกันทวงถาม สำหรับความเสียหายทั้งปวงที่ผู้รับหลักประกัน ได้รับความพยายามอันจำเป็นและอย่างสมเหตุสมผลที่จะคุ้มครองสิทธิหรือบังคับหลักประกันตามสัญญาฉบับนี้
- ข้อ 13. หากข้อกำหนดหรือเงื่อนไขส่วนใดส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ไม่มีผลใช้บังคับ หรือเป็นโมฆะ หรือไม่สมบูรณ์ หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้ถือว่าข้อกำหนดหรือเงื่อนไขดังกล่าวไม่มีผลใช้บังคับ หรือเป็นโมฆะ หรือไม่สมบูรณ์ หรือไม่ชอบด้วยกฎหมายเฉพาะส่วน และให้ถือว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขส่วนอื่น ๆ ยังคงใช้บังคับได้ มีความ สมบูรณ์ และชอบด้วยกฎหมายอยู่
- ข้อ 14. การที่ผู้รับหลักประกันไม่ใช้สิทธิหรือประวิงการใช้สิทธิหรืออำนาจใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ไม่ถือเป็น การสละสิทธิในเรื่องดังกล่าว การเปลี่ยนแปลงหรือการสละสิทธิใด ๆ ตามข้อความในสัญญาฉบับนี้ หรือการ ยินยอมให้ผู้ให้หลักประกันไม่ต้องกระทำการตามเงื่อนไขหรือข้อตกลงใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้จะไม่มีผลบังคับ จนกว่าจะได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับหลักประกัน และแม้จะได้รับการยืนยันดังกล่าวก็ตาม การสละสิทธิหรือการ ยินยอมเช่นนั้นจะมีผลบังคับก็แต่ในเรื่องที่ระบุไว้โดยเฉพาะ และเพียงเพื่อวัตถุประสงค์ที่ ระบุไว้โดยเฉพาะในหนังสือยืนยันดังกล่าวเท่านั้น
- ข้อ 15. บรรดาคำบอกกล่าวที่ตามกฎหมายหรือในสัญญาฉบับนี้กำหนดให้ทำเป็นหนังสือให้ส่งแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ส่วนคำบอกกล่าวหรือหนังสือติดต่ออื่น ๆ ให้ส่งถึงตัวผู้รับโดยตรง หรือโดยทาง ไปรษณีย์ธรรมดา ในกรณีที่ผู้รับหลักประกันส่งคำบอกกล่าวหรือหนังสือติดต่อใด ๆ ตามวิธีการข้างต้นไปยังที่อยู่ ของผู้ให้หลักประกันตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือที่ระบุไว้ในเอกสารคำขอใด ๆ หรือที่อยู่ตามที่ผู้ให้ หลักประกันได้แจ้งเปลี่ยนแปลงเป็นหนังสือครั้งล่าสุด ให้ถือว่าได้มีการส่งให้โดยชอบแล้ว
- ทั้งนี้ โดยไม่จำเป็นต้องคำนึงว่าผู้ให้หลักประกันไม่ได้รับไว้ด้วยตนเอง หรือถูกส่งคืนให้แก่ผู้รับหลักประกันเพราะไม่มี ผู้รับ หรือส่งไม่ได้เพราะผู้ให้หลักประกันเปลี่ยนที่อยู่ หรือสถานที่ที่ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ถูกรื้อถอนไปโดย ที่ผู้ให้หลักประกันไม่ได้แจ้งการเปลี่ยนแปลง หรือการรื้อถอนให้ผู้รับหลักประกันทราบ หรือส่งไม่ได้เพราะหา สถานที่ที่ระบุไว้ไม่พบ หรือเพราะเหตุอื่นใด ผู้ให้หลักประกันรับทราบและยอมรับว่า นอกจากที่กล่าวในวรรคก่อน วิธีการติดต่อไปยังผู้ให้หลักประกันให้รวมถึงการส่งข้อความ หรือเอกสารผ่านทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-mail Address) หรือผ่านทางโทรศัพท์ทุกชนิดรวมถึงบริการรับฝาก/ส่งข้อความอัตโนมัติ และ/หรือการ ติดต่อบริการด้วยข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ อินเทอร์เน็ต คอมพิวเตอร์ โทรศัพท์เคลื่อนที่ หรือวิธีการอื่นใดไปยังที่อยู่ ที่ ทำงาน หรือสถานที่ติดต่อตามที่กล่าวในสัญญาฉบับนี้ได้โดยชอบด้วยกฎหมายทุกกรณีเช่นเดียวกัน และหาก ผู้ให้หลักประกันได้เปลี่ยนแปลงที่อยู่ ที่ทำงาน สถานที่ติดต่อ หมายเลขโทรศัพท์ หมายเลขโทรศัพท์เคลื่อนที่ หรือ

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-mail Address) ผู้ให้หลักประกันจะแจ้งเป็นหนังสือให้แก่ผู้รับหลักประกันทราบทันทีหากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ดังกล่าว

ผู้ให้หลักประกันรับทราบ และตกลงว่าผู้รับหลักประกันอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทน หรือผู้รับหลักประกันดำเนินการดังกล่าวข้างต้นด้วยตนเองก็ได้

- ข้อ 16. คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ ที่แนบท้ายสัญญาฉบับนี้ทุกฉบับ รวมทั้งเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องและต่อเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ และเป็นสาระสำคัญซึ่งกันและกัน
- ข้อ 17. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหลายในการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ผู้ให้หลักประกันจะเป็นผู้ชำระเองทั้งสิ้น
- ข้อ 18. สัญญาฉบับนี้ให้ตีความและใช้บังคับตามกฎหมายไทย

สัญญาฉบับนี้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย จำนวน 2 (สอง) ฉบับ ฉบับหนึ่งเก็บไว้กับผู้ให้หลักประกัน ฉบับหนึ่งเก็บไว้กับผู้รับหลักประกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ ณ วันที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

(เว้นว่างไว้โดยเจตนา คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป)

ผู้ให้หลักประกัน:
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____

([*])

ผู้มีอำนาจลงนาม

ลงชื่อ _____

([*])

ผู้มีอำนาจลงนาม

ลงชื่อ _____ พยาน

([*])

ผู้รับหลักประกัน:
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ลงชื่อ _____

([*])

ผู้มีอำนาจลงนาม

ลงชื่อ _____

([*])

ผู้มีอำนาจลงนาม

ลงชื่อ _____ พยาน

([*])

ภาคผนวก 1

ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้

ภาคผนวก 2

หนังสือยินยอมจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ

เลขที่ [*]

วันที่ [*]

เรียน บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (“ผู้รับหลักประกัน”)

ตามที่ข้าพเจ้า บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) นิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0107545000101 สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ ณ เลขที่ 2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (“ผู้ให้หลักประกัน”) ตกลงตราทรัพย์สินได้แก่สิทธิในบัญชีเงินฝากในธนาคารตามที่ระบุในสัญญาหลักประกันทางธุรกิจไว้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (“ผู้รับหลักประกัน”) เพื่อเป็นหลักประกันหนี้ “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ครอบคลุมใถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิใถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดใถ่ถอน” (“หุ้นกู้ CI 2/2569”) และ/หรือ ภาระผูกพันของผู้ให้หลักประกัน และ/หรือบุคคลใดๆ ที่มีอยู่ภายใต้หุ้นกู้ CI 2/2569 โดยผู้ให้หลักประกัน และผู้รับหลักประกัน ได้ทำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ฉบับลงวันที่ [*] สัญญาเลขที่ [*] ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ” ไว้เป็นหลักฐานแล้ว โดยหนังสือฉบับนี้

- [] ผู้ให้หลักประกันตกลงยินยอมให้ผู้รับหลักประกันเป็นผู้ดำเนินการขอจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจต่อเจ้าพนักงานทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
- [] ผู้ให้หลักประกันตกลงยินยอมให้ผู้รับหลักประกันเป็นผู้ดำเนินการขอแก้ไขรายละเอียดจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจต่อเจ้าพนักงานทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้
- [] ผู้ให้หลักประกันขอแจ้งรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของหลักประกัน ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ.....ผู้ให้หลักประกัน

โดย ([*])

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

เอกสารแนบท้าย 4

สัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

“หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน”

สัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างที่ดินและห้องชุดฉบับนี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “**สัญญาฉบับนี้**” จัดทำขึ้นเมื่อ วันที่ [*] พ.ศ. 2569 และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของ สัญญาจ้างที่ดินเป็นประกัน (“**ฟอร์ม ท.ด. 15**”) ซึ่งต่อไปในสัญญานี้ เรียกว่า “**สัญญาจ้าง**” ซึ่งได้จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดิน[*] ฉบับลงวันที่ [*] พ.ศ. 2569

โดยและระหว่าง

บริษัท อิสสระ จუნฟา จำกัด

เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105558019912

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 2922/198 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

ในฐานะผู้จ้าง ซึ่งผู้จ้างเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งต่อไปในสัญญานี้ เรียกว่า “**ผู้จ้าง**” ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด

เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105557088431

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 175 อาคารสารคดีที่ห้าเวรชันที่ 3/1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เพื่อและในนามของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “**ผู้รับจ้าง**” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยในสัญญาฉบับนี้ผู้จ้างและผู้รับจ้างเรียกรวมกันว่า “**คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย**” และเรียกแต่ละฝ่ายว่า “**คู่สัญญา**”

บทนำ

สัญญาฉบับนี้ ทำขึ้นและตกลงเข้าทำสัญญากันภายใต้ความถูกต้องตามข้อความที่จะกล่าวต่อไปนี้ ซึ่งคู่สัญญาทุกฝ่าย ยอมรับว่าข้อความต่อไปนี้เป็นความจริงและถูกต้องทุกประการ

- (1) ผู้จ้างได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ด.**”) ให้ออกและ เสนอขาย “หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” (“**หุ้นกู้**”) จำนวน [*] ([*]) บาท เพื่อเสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 16/2565 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขาย ตราสารหนี้ที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด และการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพต่อบุคคลที่มีลักษณะเฉพาะ ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2565 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศที่ ทจ. 16/2565**”) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยมีบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

- (2) ผู้รับจ้างต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 37/2552 เรื่อง คุณสมบัติของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และการกระทำตามอำนาจหน้าที่ของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ลงวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2552 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 37/2552”) และประกาศหรือกฎเกณฑ์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง และตามที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แล้ว
- (3) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ลงวันที่ [*] พ.ศ. 2569 ระหว่าง ผู้จ้างในฐานะผู้ออกหุ้นกู้กับผู้รับจ้าง โดยผู้รับจ้างได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ โดยมีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้ให้เรียกว่า “ข้อกำหนดสิทธิ” รวมทั้งหน้าที่ในการรับหลักประกันให้เป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิ
- (4) ผู้จ้างตกลงนำทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 ของสัญญานี้ จ้างเป็นหลักประกันตามสัญญาจ้างฉบับลงวันที่ [*] พ.ศ. 2569 โดยจ้างไว้กับผู้รับจ้างในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ของผู้จ้างในฐานะผู้ออกหุ้นกู้
- (5) ตามข้อกำหนดสิทธิและสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ลงวันที่ [*] พ.ศ. 2569 ผู้จ้างตกลงทำสัญญานี้ขึ้นเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ของผู้จ้างในฐานะผู้ออกหุ้นกู้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. ผู้จ้างตกลงจ้าง และผู้รับจ้างตกลงรับจ้าง ที่ดินและห้องชุดรายละเอียดตามที่ปรากฏอยู่ในเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ทรัพย์สิน” เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ต่อผู้รับจ้างในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ตามข้อกำหนดสิทธิหรือข้อผูกพันที่เกิดขึ้นและอยู่ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิดังกล่าว โดยมีวงเงินจ้างเป็นเงินต้นทั้งสิ้น [*] ([*]) บาท
- ข้อ 2. นอกเหนือจากเงินต้น ผู้จ้างตกลงให้ทรัพย์สินเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันได้แก่ ดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ค่าธรรมเนียม ค่าชดเชย ค่าเสียหาย ค่าทนาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหนี้หุ้นกู้ การบังคับจำนองทรัพย์สิน และความรับผิดชอบทั้งสิ้นอันผู้จ้างมีสิทธิเรียกร้องต่อผู้จ้าง
- ข้อ 3. ในการจดทะเบียนจำนอง ผู้จ้างรับรองว่าทรัพย์สินปราศจากภาระผูกพัน ค่าธรรมเนียม และภาระภาษีใด ๆ
- ข้อ 4. ผู้จ้างตกลงว่า นับแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จสิ้นผู้จ้างจะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินและ/หรือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันอื่น ๆ ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ ตามอัตราส่วนไม่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ หรือในกรณีที่มูลค่าของทรัพย์สินมีมูลค่าลดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด หรือทรัพย์สินได้รับความเสียหาย หรือถูกเวนคืน และผู้จ้างในฐานะผู้ออกหุ้นกู้ได้นำทรัพย์สินทดแทนมาเป็นประกัน หรือเพิ่มเติมเป็นประกันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ ผู้จ้างในฐานะผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินทดแทนดังกล่าว เมื่อรวมกับมูลค่าของ

ทรัพย์สินจำนอง และทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันชนิดอื่น ๆ ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ ตามอัตราส่วนไม่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ

- ข้อ 5. ผู้จำนองมีสิทธิปลอด หรือไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาหลักประกันเพื่อขาย จำหน่าย จ่ายโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลอื่นซึ่งเป็นไปตามทางการค้าปกติของผู้จำนอง หรือเพื่อนำส่งหาทรัพย์สินมาพัฒนาโครงการตามทางการค้าปกติของผู้จำนอง และในกรณีที่มีการปลอด หรือไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาหลักประกันข้างต้น ผู้จำนองในฐานะผู้ออกหุ้นกู้ตกลงจะนำทรัพย์สินทดแทนมาเป็นประกันการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อทดแทนทรัพย์สินที่ปลอด หรือไถ่ถอนจำนองออกไปตราบเท่าที่ผู้จำนองยังมีภาระตามหุ้นกู้โดยทันที แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่มีการปลอด หรือไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเพื่อให้มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน และทรัพย์สินทดแทนเพิ่มเติมมีมูลค่ารวมไม่น้อยกว่าเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ โดยผู้จำนองต้องแจ้งเป็นหนังสือถึงผู้รับจำนองให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันทำการถึงรายละเอียดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่จะขอปลอด หรือไถ่ถอนจำนอง และรายละเอียดของทรัพย์สินทดแทน รวมทั้งรายละเอียดการคำนวณมูลค่าหลักประกันทั้งก่อนและหลังการดำเนินการ

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดหรือผู้จำนองในฐานะผู้ออกหุ้นกู้ได้ใช้สิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ ซึ่งเป็นผลให้มูลค่าของหุ้นกู้ลดลงต่ำกว่ามูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) นั้น ผู้จำนองมีสิทธิไถ่ถอนหรือขอคืนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาหลักประกัน และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) ได้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนตามสิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด และ/หรือสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ และในกรณีที่มีการไถ่ถอนหรือขอคืนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาหลักประกัน และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) ดังกล่าว ผู้จำนองจะต้องดำรงมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาหลักประกัน และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่าอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ

- ข้อ 6. หากผู้จำนองมีความประสงค์จะดำเนินการไถ่ถอนจำนอง ปลอดจำนอง ระบุจำนอง (ปลดจำนอง) ยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินจำนองด้วยวิธีใด ๆ ก็ตาม ผู้จำนองจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้รับจำนองทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันทำการ ส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจำนอง ไถ่ถอนจำนอง ปลอดจำนอง ระบุจำนอง (ปลดจำนอง) ยกเลิก และดำเนินการเปลี่ยนแปลงใด ๆ กับทรัพย์สินจำนอง ผู้จำนองเป็นผู้ชำระทั้งสิ้น (แล้วแต่กรณี)

- ข้อ 7. ผู้จำนองจะจัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินจำนองและ/หรือทรัพย์สินทดแทนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์อื่นใดดังกล่าวในข้อ 4 ของสัญญานี้ (ไม่ว่าที่เป็นประกัน ณ วันออกหุ้นกู้ หรือในภายหลัง) โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 1 (หนึ่ง) รายภายใน 12 (สิบสอง) เดือนนับจากวันประเมินราคาทรัพย์สินจำนองครั้งล่าสุดตลอดอายุหุ้นกู้ โดยผู้จำนองได้จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินจำนองในครั้งแรกเรียบร้อยแล้วในเดือน[กุมภาพันธ์] พ.ศ. 2569 และผู้จำนองจะจัดส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้รับจำนองภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับจากวันที่ผู้ประเมินทรัพย์สินส่งมอบรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้จำนอง

นอกจากนี้ ผู้จ้างจะต้องดำเนินการให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินจ้างเพิ่มเติมโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หากได้รับการร้องขอโดยผู้รับจ้างในกรณีที่ผู้รับจ้างมีความเห็นว่า มีการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจอย่างมีสาระสำคัญ หรือมีเหตุให้เชื่อได้ว่ามูลค่าของหลักประกันมีการเสื่อมค่าลง และการเปลี่ยนแปลงหรือการเสื่อมค่าดังกล่าวมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินธุรกิจของผู้จ้างโดยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานดังกล่าวผู้จ้างจะต้องชำระทั้งหมด ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้รับจ้าง และผู้จ้างจะจัดส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้รับจ้างภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการ นับจากวันที่ผู้ประเมินทรัพย์สินส่งมอบรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้จ้าง

ทั้งนี้ วิธีการประเมินราคาหรือ การคำนวณมูลค่าหลักประกันโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จะต้องประกอบไปด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) หรือวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ/หรือวิธีการประเมินอื่นใดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เห็นสมควร โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นการพิจารณาให้น้ำหนักราคาต่อทรัพย์สินที่ประเมินราคาโดยเปรียบเทียบกับราคาตลาดของทรัพย์สินอื่น ๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันซึ่งในการพิจารณาให้น้ำหนักราคาเพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งจะต้องทำการเปรียบเทียบข้อแตกต่างระหว่างรายละเอียดของทรัพย์สินนั้นกับรายละเอียดของทรัพย์สินอื่น ๆ เช่น ท่าเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมขนาดรูปร่างและการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินรวมทั้งพิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อแนวโน้มความต้องการและกำลังซื้อของตลาดต่อทรัพย์สินในบริเวณนั้นเป็นส่วนประกอบ ส่วนวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) มีหลักสำคัญคือ มูลค่าของสิ่งหนึ่งเท่ากับต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน โดยเป็นการประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารใหม่ทดแทนตามราคา ณ ปัจจุบัน และหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ซึ่งจะได้มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามวิธีการนี้

- ข้อ 8. หาก ณ วันทบทวนราคาประเมินของหลักประกัน มูลค่าของทรัพย์สินจ้างมีมูลค่าลดลงต่ำกว่าอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ หรือทรัพย์สินจ้างได้รับความเสียหาย หรือถูกเวนคืน ผู้จ้างในฐานะผู้ออกหุ้นกู้จะต้องเปลี่ยนหลักประกัน เพิ่มหลักประกัน และ/หรือหาทรัพย์สินทดแทนมาเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้เพิ่มเติมตามที่ได้รับคามยินยอมจากผู้รับจ้างโดยทันที โดยจะต้องดำเนินการนำมาทดแทน ส่งมอบ หรือจดทะเบียนหลักประกันให้แก่ผู้รับจ้างให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่งมอบรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้จ้าง หรือวันที่ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันได้รับความเสียหาย หรือถูกเวนคืน โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันรวมกับทรัพย์สินทดแทน จะต้องเป็นไปตามอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ

หาก ณ วันทบทวนราคาประเมินของหลักประกัน มูลค่าของทรัพย์สินจํานองรวมกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันอื่น ๆ มีอัตราส่วนสูงกว่าที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ ผู้จํานองมีสิทธิร้องขอให้ผู้รับจํานองได้ถอนการจํานองทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ คืนให้แก่ผู้จํานองเฉพาะส่วนที่เกินกว่าอัตราส่วนสูงกว่าที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ

ในกรณีที่มีการประกาศอย่างเป็นทางการจากหน่วยงานภาครัฐ หรือหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่นใด ซึ่งจะส่งผลให้ทรัพย์สินที่จํานองตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน ผู้จํานองจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้รับจํานองทราบโดยทันที และผู้จํานองจะต้องเปลี่ยนหลักประกัน เพิ่มหลักประกัน และ/หรือหาทรัพย์สินทดแทนมาเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หนี้กู้เพิ่มเติมตามที่ได้รับความยินยอมจากผู้รับจํานอง โดยจะต้องดำเนินการนำมาทดแทน ส่งมอบ หรือจดทะเบียนหลักประกันให้แก่ผู้รับจํานองแล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้จํานองได้รับแจ้งการเวนคืนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันจากหน่วยงานภาครัฐหรือหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเป็นทางการ โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันรวมกับทรัพย์สินทดแทนจะต้องเป็นไปตามอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ

- ข้อ 9. ในการเปลี่ยนหลักประกัน เพิ่มเติมหลักประกัน และ/หรือนำทรัพย์สินทดแทนมาเป็นประกันการชำระหนี้หนี้กู้เพิ่มเติมตามข้อ 6.6 ของข้อกำหนดสิทธิ ผู้จํานองจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ให้เรียบร้อยภายใน 30 (สามสิบ) วันทำการ นับจากวันที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินส่งมอบรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้จํานองหรือวันที่ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันได้รับความเสียหาย หรือถูกเวนคืน

ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทเงินสด ผู้จํานองจะต้องนำเงินจํานวนดังกล่าวนำฝากเข้าบัญชีหลักประกันทางธุรกิจ และจดทะเบียนบัญชีเงินฝากดังกล่าวเป็นหลักประกันทางธุรกิจให้แก่ผู้รับจํานองและส่งมอบสมุดเงินฝากของบัญชีดังกล่าวให้แก่ผู้รับจํานองเป็นผู้เก็บรักษาภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ นับจากวันที่นำเงินเข้าฝากในบัญชีหลักประกันทางธุรกิจ โดยผู้จํานองจะไม่สามารถเบิกถอนเงินจากบัญชีในส่วนดังกล่าวได้จนกว่าจะทำการชำระหนี้หนี้กู้ และปฏิบัติตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิครบถ้วน เว้นแต่เป็นการเบิกถอนเงินออกไปเพื่อใช้ในการได้ถอนหนี้หนี้กู้ก่อนครบกำหนด หรือเพื่อใช้สิทธิซื้อคืนหนี้หนี้กู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ ตามหลักเกณฑ์ในข้อกำหนดสิทธิ

ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทพันธบัตรรัฐบาล พันธบัตรรัฐบาลดังกล่าวจะต้องเป็นชนิดที่มีใบตราสาร และระบุชื่อผู้จํานองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เท่านั้น ผู้จํานองจะต้องทำสัญญาหลักประกัน หรือสัญญาจํานา ส่งมอบ และดำเนินการจดทะเบียนการใช้พันธบัตรดังกล่าวเป็นหลักประกันให้แก่ผู้รับจํานองตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทอื่นใดเทียบเท่าเงินสด หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ ประเภทของทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจํานอง รวมถึงจํานวน มูลค่า การตีราคา และรูปแบบการทำ หรือจดทะเบียนเป็นหลักประกันจะต้องเป็นไปตามที่ผู้รับจํานองกำหนด และเห็นชอบตามสมควรทุกประการ

ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ ผู้จํานองจะต้องดำเนินการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้รับจํานอง โดยอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเป็นทรัพย์สินทดแทนจะต้องมีความเหมาะสมเพียงพอในการใช้เป็นหลักประกัน ทั้งในด้านคุณภาพทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนา เพื่อไม่ทำให้สิทธิ

ประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ด้อยลงกว่าเดิม และอาจสิทธิประโยชน์ดังกล่าวต้องมีทางออกสู่ทางสาธารณะ (ไม่ว่าจะติดทางสาธารณะหรือมีทางออกโดยอาศัยภาระจำยอมผ่านที่ดินแปลงอื่นๆ)

สำหรับทรัพย์สินทดแทนประเภทอื่น ๆ ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้มีมติอนุมัติให้รับเป็นทรัพย์สินทดแทนได้ ผู้จำนองจะต้องดำเนินการเข้าทำสัญญาหลักประกันและ/หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อการจดทะเบียนนิติกรรมหลักประกันดังกล่าวตามวิธีการที่ผู้รับจำนองเห็นสมควร

ข้อ 10. ผู้จำนองจะต้องรักษาทรัพย์สินจำนองให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยดีอยู่เสมอตลอดเวลาที่จำนองไว้ตามสัญญา โดยผู้จำนองจะต้องชำระค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จำนองเอง หากทรัพย์สินจำนองบุบสลาย หรือต้องภัยอันตรายหรือสูญหายไป ซึ่งเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นเสื่อมราคาไม่เพียงพอแก่การประกันหนี้ของผู้จำนอง ผู้จำนองจะต้องจัดหาทรัพย์สินที่มีราคาเพียงพอมาจำนองเพิ่มให้เพียงพอกับจำนวนหนี้ที่ผู้จำนองเป็นหนี้โดยไม่ชักช้า ถ้าผู้จำนองบิดพลิ้วไม่ยอมปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามความที่กล่าวนี้ได้ภายในสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่ผู้รับจำนองได้ส่งคำบอกกล่าวแจ้งการเรียกร้องแก่ผู้จำนองแล้ว ผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกให้ผู้จำนองชำระหนี้และบังคับจำนองได้ทันที

ข้อ 11. ผู้จำนองจะต้องจัดให้มีประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิดที่ได้รับความคุ้มครองสูงสุดและเหมาะสมต่อทรัพย์สินที่จำนองซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างเหนือพื้นดินเพื่อประกันความเสี่ยงภัยทั้งปวง และความเสี่ยงภัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินที่จำนอง โดยค่าใช้จ่ายของผู้จำนองเอง ทั้งนี้ ประกันภัยดังกล่าวนั้นจะต้องสลักหลังหรือระบุเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้รับจำนองเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันในจำนวนค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยนั้น (เว้นแต่กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก) อนึ่ง เมื่อผู้จำนองได้รับต้นฉบับกรมธรรม์ประกันภัย ผู้จำนองจะต้องส่งมอบกรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้รับจำนองเก็บรักษาไว้โดยไม่ชักช้า

ผู้จำนองต้องดำเนินการให้กรมธรรม์ประกันภัยมีผลสมบูรณ์ตลอดเวลาที่การจำนองตามสัญญานี้ยังมีผลอยู่ และจะต้องอายุสัญญาที่เกี่ยวกับการประกันภัยก่อนที่สิ้นอายุสัญญาเกี่ยวกับการประกันภัยนั้น โดยส่งหลักฐานการดำเนินการดังกล่าวแก่ผู้รับจำนอง ผู้จำนองจะต้องรับผิดชอบในค่าธรรมเนียมและเบี้ยประกันภัยทั้งหมดที่ต้องชำระในส่วนที่เกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาประกันภัย ทั้งนี้ ผู้จำนองจะไม่กระทำ หรืออนุญาต หรือยอมให้กระทำ หรือละเว้นการกระทำใด ๆ อันอาจทำให้กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำนองถูกยกเลิก เพิกถอน หรือสิ้นผลบังคับใช้ไม่ว่าโดยประการใด

ในกรณีที่ผู้จำนองมิได้ทำสัญญาประกันภัยหรือต่ออายุสัญญาประกันภัย หรือมิได้ชำระค่าธรรมเนียมและเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีอากร และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ต้องชำระในการทำประกันภัย หรือในการต่ออายุสัญญาประกันภัยตามที่ได้ระบุไว้ในวรรคก่อน ผู้รับจำนองมีสิทธิทำประกันภัย หรือต่ออายุสัญญาประกันภัย หรือชำระค่าธรรมเนียมและเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีอากร และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ดังกล่าวแทนผู้จำนองได้ ในกรณีเช่นนี้ผู้จำนองต้องชดเชยค่าธรรมเนียมและเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีอากร และ/หรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกันภัยดังกล่าวคืนให้แก่ผู้รับจำนองเต็มจำนวน

ข้อ 12. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้จ้างจะไม่ทำให้ทรัพย์สินของตกอยู่ภายใต้การถูกรอนสิทธิหรือติดภาระผูกพันหรือติดภาระติดพันใด ๆ และผู้จ้างจะต้องไม่ให้เกิดสิทธิประการใด ๆ ซึ่งรวมถึงการก่อกรรมสิทธิ การจำนอง การจำนำ การให้อาศัย การให้เช่า การให้สิทธิถือครอง การให้ยืม การให้สิทธิครอบครองหรือให้สิทธิประโยชน์ ประการใด ๆ ให้มีสิทธิเก็บกิน หรือให้จำนองลำดับอื่น ๆ ในทรัพย์สินของแก่ผู้อื่น หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนหรือขัดต่อสัญญาข้อนี้ เว้นแต่เป็นการที่ผู้จ้างสามารถกระทำได้ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้ หรือเป็นการประกอบธุรกิจปกติของผู้จ้าง หรือได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจ้าง

ข้อ 13. ผู้จ้างสัญญาและตกลงกับผู้รับจ้างว่า ตลอดระยะเวลาที่ผู้จ้างยังมิได้รับชำระหนี้ในต้นเงินจำนองและตลอดจนหนี้ผูกพันอื่น ๆ จนเต็มจำนวน ผู้จ้างจะปฏิบัติตามกฎหมายที่อาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของซึ่งมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันและอนาคต

ข้อ 14. ผู้จ้างจะไม่กระทำ หรืออนุญาต หรือยินยอม ให้มีการกระทำหรือละเว้นการกระทำใด ๆ อันอาจจะทำให้ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเสื่อมค่า หรือทำให้มูลค่าลดน้อยลง ถูกรอนสิทธิ หรือติดภาระผูกพันใด ๆ ซึ่งรวมถึงการก่อกรรมสิทธิ จำนอง จำนำ การให้อาศัย การให้เช่า การให้สิทธิถือครอง การให้ยืม การให้สิทธิครอบครอง หรือให้สิทธิเก็บกิน หรือให้จำนองลำดับอื่น ๆ ในทรัพย์สินของแก่ผู้อื่น ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จ้างประสงค์ที่จะนำทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้บุคคลอื่นเช่า ผู้จ้างจะต้องแจ้งแก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการดำเนินการใด ๆ (โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้) และสำหรับการดำเนินการอื่น ๆ นอกเหนือจากการให้เช่า ผู้จ้างจะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งพิจารณาโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทุกรายเป็นสำคัญ

เพื่อไม่ให้เกิดข้อสงสัย ผู้จ้างมีสิทธิดำเนินการใด ๆ ในทรัพย์สินของ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการใด ๆ ในทรัพย์สินของโดยไม่ทำให้มูลค่าของทรัพย์สินของลดน้อยลงดังต่อไปนี้ได้เท่านั้น เช่น การก่อสร้างสำนักงานขาย (Sale office) การทำที่จอดรถ การปรับทัศนียภาพของโครงการ การทำการส่งเสริมการขายต่าง ๆ การขอใบอนุญาตต่าง ๆ ต่อหน่วยงานราชการ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง กับการพัฒนาโครงการบนที่ดินที่เป็นหลักประกัน การรังวัดขอบเขตเพื่อรวมและแบ่งแยกโฉนดที่ดิน การขออนุญาตที่ดินไปทำรังวัดขอบเขตเพื่อรวมและแบ่งแยกโฉนดที่ดิน การแบ่งอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่ดินระหว่างบริษัทในกลุ่มของผู้จ้างเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการ การแบ่งส่วนที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นถนนภายในโครงการ การจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาที่ดินภายในโครงการ และกระทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องดังกล่าว รวมถึงการดำเนินการก่อสร้าง เช่น การถมที่ดิน การวางเสาเข็มการก่อสร้างโครงการ ทำถนน ทำท่อระบายน้ำ ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง การสร้างสะพานและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ รวมทั้งกระทำการใด ๆ อันเป็นการพัฒนาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงแก้ไข ปรับปรุงเพิ่มเติม สาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือพัฒนาบริการสาธารณะของโครงการ หรือการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามปกติการค้าของผู้จ้างเพื่อให้ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันมีมูลค่าสูงขึ้นหรือมีสภาพที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม หากทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันมีมูลค่าลดลงจากการดำเนินการใด ๆ ข้างต้น ผู้จ้างตกลงจะนำทรัพย์สินอื่น ๆ มาเป็นหลักประกันทดแทนเพื่อให้อัตราส่วนระหว่างมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันและ/หรือทรัพย์สินทดแทน ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ มีอัตราส่วนไม่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ

- ข้อ 15. ผู้จำหน่ายยินยอมและจะอำนวยความสะดวกให้ผู้รับจ้าง และ/หรือตัวแทนของผู้รับจ้างเข้าตรวจสอบทรัพย์สินจ้างและ/หรือทรัพย์สินทดแทน และ/หรือกิจการของผู้จ้างอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง
- ข้อ 16. ผู้จ้างมีหน้าที่ชำระภาษีที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน หรือภาษีใด ๆ ที่อาจมีขึ้นในอนาคตตามแต่กรณี สำหรับทรัพย์สินจ้างทั้งที่มีอยู่ก่อนวันที่จดทะเบียนจ้าง และตลอดเวลาที่มีการจ้างยังไม่ระงับสิ้นไป
- ข้อ 17. ผู้รับจ้างมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้จ้างชำระหนี้และบังคับจ้างได้เมื่อเกิดเหตุผิดนัดภายใต้ข้อกำหนดสิทธิ และผู้รับจ้างได้ออกกล่าวแจ้งเหตุผิดนัดตลอดจนปฏิบัติตามข้อกำหนดของข้อกำหนดสิทธิดังกล่าวแล้ว
- ข้อ 18. เมื่อบังคับจ้างเอาทรัพย์สินจ้างขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิไม่พอชำระหนี้กับทั้งค่าอุปการณ หรือเมื่อผู้รับจ้างเอาทรัพย์สินจ้างหลุดและราคาทรัพย์สินจ้างต่ำกว่าหนี้กับทั้งค่าอุปการณ เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใด ผู้รับจ้างต้องไถ่ซึ่งสิทธิเรียกร้องบังคับตามกฎหมายในมูลหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วน
- ข้อ 19. ในกรณีที่ผู้รับจ้างเอาทรัพย์สินจ้างหลุดจ้างเป็นสิทธิ ถ้าปรากฏว่ามีเงินค่าภาษีอากร และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินจ้าง หากผู้รับจ้างได้ชำระไปให้ถือว่าเป็นการชำระแทนผู้จ้าง ผู้จ้างตกลงยอมรับผิดขาดใช้เงินคืนพร้อมด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ผู้รับจ้างได้ชำระไปแทนก่อนทั้งหมด
- ข้อ 20. ในเวลาใด ๆ หลังจากที่ได้รับรู้ถึงกำหนดชำระ ถ้าไม่มีการจ้างรายอื่นหรือบริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินจ้าง ผู้จ้างอาจขอให้ผู้รับจ้างขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้าง โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล ตามมาตรา 729/1 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จ้างตกลงยอมรับและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- (ก) หนี้มีประกันถึงกำหนดชำระตามที่กำหนดไว้ในหุ้นกู้
- (ข) ทรัพย์สินที่จ้างจะต้องไม่ชำรุดบกพร่อง หรือถูกรอนสิทธิใด ๆ รวมทั้งจะต้องปราศจากสิทธิเรียกร้องภาระติดพันหรือทรัพย์สินใด ๆ และได้ให้สิทธิประการใด ๆ ต่อบุคคลอื่นใดทั้งสิ้น และจะต้องไม่มีผู้บุกรุก รวมทั้งบริวารของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนบุคคลอื่นใดอยู่ในทรัพย์สินที่จ้างด้วย ทั้งนี้ หากมีการรอนสิทธิใด ๆ หรือมีผู้บุกรุก ในทรัพย์สินที่จ้าง ผู้จ้างตกลงรับภาระแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งสิ้นในการฟ้องขับไล่และระงับข้อพิพาทที่มีขึ้น
- ข้อ 21. กรณีที่ผู้จ้างได้รับคำบอกกล่าว คำสั่ง หรือสิ่งอื่นใดที่มีลักษณะเช่นเดียวกัน ซึ่งจะมีผลกระทบกระเทือน หรือน่าจะมีผลกระทบกระเทือนอย่างมีสาระสำคัญต่อทรัพย์สินที่จ้าง ไม่ว่าคำบอกกล่าว คำสั่ง หรือสิ่งอื่นใดในลักษณะเดียวกันนั้นจะได้ส่งให้แก่ผู้จ้างโดยเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหรือบุคคลอื่นใด ผู้จ้างจะแจ้งให้ผู้รับจ้างทราบโดยทันที และจัดส่งคำบอกกล่าว คำสั่ง หรือสิ่งอื่นใดในลักษณะเดียวกันนั้น หรือสำเนาของสิ่งดังกล่าวให้แก่ผู้รับจ้าง และเมื่อผู้รับจ้างร้องขอ ผู้จ้างจะจัดส่งข้อมูลทั้งหมดอันเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว นั้น หรือในเรื่องที่ผู้จ้างได้กระทำไปในส่วนที่เกี่ยวข้องกับคำบอกกล่าว คำสั่ง หรือสิ่งอื่นใดในลักษณะเดียวกันนั้น ซึ่งอยู่ภายใต้ความครอบครองของผู้จ้างให้แก่ผู้รับจ้าง และเมื่อเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจมีการออกใบอนุญาต คำยินยอม คำอนุญาต หรือเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จ้าง ผู้จ้างจะส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวที่รับรองความถูกต้องแล้วให้แก่ผู้รับจ้าง เพื่อเก็บรวมกับเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จ้าง โดยผู้จ้างจะต้อง

- ปกป้องสิทธิ กรรมสิทธิ และผลประโยชน์ของผู้รับจ้างภายใต้หรือที่ก่อตั้งขึ้นโดยการจ้างงานนี้ ในกรณีที่มีการใช้สิทธิเรียกร้องโดยบุคคลใดเกี่ยวกับสิทธิ กรรมสิทธิ และผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จ้างงาน โดยค่าใช้จ่ายของผู้จ้างงานเอง
- ข้อ 22. ในกรณีที่มีการประกาศจากหน่วยงานภาครัฐ หรือหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่นใด ซึ่งจะส่งผลให้ทรัพย์สินที่จ้างงานตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน ผู้จ้างงานจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ทราบโดยทันที
- ข้อ 23. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหลายในการจ้างงานหรือการได้ถอนจ้างงาน ผู้จ้างงานจะเป็นผู้รับภาระเองทั้งสิ้น
- ข้อ 24. คู่สัญญาตกลงให้ผู้รับจ้างเป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินที่จ้างงานพร้อมด้วยเอกสารสิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจ้างงานทั้งหมด
- ข้อ 25. ในการส่งหนังสือบอกกล่าว ทวงถาม หรือหนังสืออื่นใด คู่สัญญา รับว่าให้ดำเนินการจัดส่งไปยังที่อยู่ที่กำลังกล่าวมาแล้วข้างต้น หากคู่สัญญาฝ่ายใดไม่สามารถดำเนินการส่งหนังสือต่าง ๆ ได้ เพราะสถานที่ดังกล่าวถูกรื้อถอน หรือด้วยเหตุอื่น ๆ แล้ว และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้มีการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อคู่สัญญาฝ่ายนั้นมีการส่งหนังสือต่าง ๆ ไปยังสถานที่ดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้ถือว่าเป็นการส่งหนังสือโดยชอบด้วยกฎหมาย
- ข้อ 26. หากข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งของสัญญานี้เป็นโมฆะ หรือไม่สมบูรณ์ ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขข้ออื่น ๆ ยังคงมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับคู่สัญญาได้ต่อไปโดยแยกต่างหากจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้น

[เว้นว่างไว้โดยเจตนา คู่สัญญาลงนามหน้าถัดไป]

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นทั้งหมด 3 (สาม) ฉบับ ซึ่งมีข้อความถูกต้องตรงกันทุกประการ โดยผู้รับจ้างกองเก็บรักษาไว้ 1 (หนึ่ง) ฉบับ ผู้จ้างกองเก็บรักษาไว้ 1 (หนึ่ง) ฉบับ และสำนักงานที่ดิน เก็บรักษาไว้ 1 (หนึ่ง) ฉบับ

ผู้จ้างกอง

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____ (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ [*] พ.ศ. 2569)

ผู้รับจ้างกอง

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____ (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ [*] พ.ศ. 2569)

เอกสารแนบท้าย 1

ทรัพย์สินที่จำนองเป็นประกันของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ภายใต้
“หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ.
2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน”

1. ที่ดินรอการพัฒนา ในโรงแรมบามา บีชคลับ นาใต้ (เรียกว่า “ทรัพย์สินที่จำนอง”)

ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง

ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 88 หมู่ 5 ทางหลวงชนบท พง. 3006 ตำบลโคกกลอย อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัด พังงา

เนื้อที่ : เนื้อที่รวม 15-3-67.5 ไร่ หรือ 6,367.5 ตารางวา

กรรมสิทธิ์ : บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด (“ผู้จำนอง”)

ภาระผูกพัน : อยู่ภายใต้การจำนองกับบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ในฐานะผู้แทนผู้ออกหุ้นกู้ของหุ้น
กู้ CI269A ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการปลดจำนอง ก่อนนำทรัพย์สินดังกล่าวมาเป็น
หลักประกันของหุ้นกู้ในครั้งนี้

มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ [25 กุมภาพันธ์ 2569] โดยบริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด โดยวิธี
เปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ มูลค่าประเมินประมาณ [237,053,535] บาท ([สองร้อย
สามสิบเจ็ดล้านห้าหมื่นสามพันห้าร้อยสามสิบห้า]) บาท (อยู่ในระหว่างดำเนินการจัดทำรายงานประเมินมูลค่า
ฉบับใหม่ เพื่อปรับปรุงให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน)

รายละเอียดที่ดิน

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
		ไร่	งาน	ตรว.	
1.	ฉ.473	15	3	67.5	อิสสระ จุนฟา
รวม		15	3	67.5	