

## สาระสำคัญของสัญญาจ้าง

สัญญาจ้างฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ [o] โดยและระหว่าง

1. [o] อยู่บ้านเลขที่ [o] ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า “**ผู้จ้าง**” ฝ่ายหนึ่ง กับ
2. **บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)** สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 9, 18, 39, 52 ออลซีซั่นเพลส ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า “**ผู้รับจ้าง หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้**” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“**ผู้ออกหุ้นกู้**”) ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ให้ออกและเสนอขาย “**หุ้นกู้เสียงสูง มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด**” ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า (“**หุ้นกู้**”) เป็นเงินจำนวน [o] บาท ([o]) พร้อมดอกเบี้ยตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (“**ข้อกำหนดสิทธิ**”) เพื่อเสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 16/2565 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน พ.ศ. 2565 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือใช้แทนที่) (“**ประกาศที่ ทจ. 16/2565**”) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยมี บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
- (ข) ผู้รับจ้าง มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 37/2552 เรื่อง คุณสมบัติของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และการกระทำตามอำนาจหน้าที่ของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ลงวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2552 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือใช้แทนที่) (“**ประกาศที่ ทจ. 37/2552**”) และประกาศหรือกฎเกณฑ์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง และตามที่ผู้รับจ้างได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แล้ว
- (ค) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ลงวันที่ [o] ระหว่างผู้ออกหุ้นกู้กับผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ โดยมีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และข้อกำหนดสิทธิ รวมทั้งหน้าที่ในการรับหลักประกันให้เป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิ
- (ง) ตามข้อกำหนดสิทธิ และสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ลงวันที่ [o] ผู้จ้างตกลงทำสัญญาต่อท้ายฉบับนี้ขึ้นเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหุ้นกู้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

1. ผู้จ้างตกลงจ้างอยู่ที่ดินและรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและสวนควบทั้งหลายบนที่ดินทั้งที่มีอยู่แล้วในปัจจุบันและที่จะมีขึ้นในอนาคต โฉนดเลขที่ [o] ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า “ทรัพย์สินจ้าง” เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหนี้คู่ต่อผู้รับจ้างในฐานะผู้แทนผู้ถือหนี้คู่ ตามข้อกำหนดสิทธิ หรือข้อผูกพันที่เกิดขึ้นและอยู่ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิดังกล่าว โดยมีวงเงินจ้าง [o] บาท ([o]) บวกด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ [o] ([o]) ต่อปี
2. นอกเหนือจากต้นทุนในข้อ 1 ผู้จ้างตกลงให้ทรัพย์สินจ้างเป็นประกันค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันได้แก่ ดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ค่าธรรมเนียม ค่าชดเชย ค่าเสียหาย ค่าทนาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหนี้คู่ และการบังคับจ้างทรัพย์สินจ้าง และความรับผิดชอบทั้งสิ้นอันผู้รับจ้างมีสิทธิเรียกร้องต่อผู้จ้าง
3. ในการจดทะเบียนจ้าง ผู้จ้างรับรองว่าทรัพย์สินจ้างปราศจากภาระผูกพัน ค่าธรรมเนียม และภาระภาษีใด ๆ
4. ผู้จ้างจะต้องรักษาทรัพย์สินที่จ้างให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยคืออยู่เสมอตลอดเวลา ที่จ้างไว้สัญญาฉบับนี้ โดยผู้จ้างเสียค่ารักษาและซ่อมแซมเอง
5. ผู้จ้างต้องจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินที่เหมาะสมต่อทรัพย์สินที่จ้างนั้น โดยผู้จ้างต้องเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันเองโดยตลอด และให้ผู้รับจ้างเป็นผู้รับผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี)
6. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้จ้างจะไม่ทำให้ทรัพย์สินจ้างตกอยู่ภายใต้ภาระผูกพันหรือภาระติดพันใด ๆ และผู้จ้างจะต้องไม่ให้สิทธิประการใด ๆ ซึ่งรวมถึงการก่ออุปมัติ การจ้าง การจำนำ การให้อาศัย การให้เช่า การให้สิทธิถือครอง การให้ยืม การให้สิทธิครอบครองหรือให้สิทธิประโยชน์ประการใด ๆ ให้มีสิทธิเก็บกินหรือให้ผู้รับจ้างคนอื่น ๆ ในทรัพย์สินจ้างแก่ผู้อื่น หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนหรือขัดต่อสัญญาข้อนี้ เว้นแต่เป็นการที่ผู้จ้างสามารถกระทำได้ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา หรือเป็นการประกอบธุรกิจปกติของผู้จ้าง หรือได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจ้าง
7. ผู้จ้างมีหน้าที่ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีใด ๆ ที่อาจมีขึ้นในอนาคตตามแต่กรณีสำหรับทรัพย์สินจ้างทั้งที่มีอยู่ก่อนวันที่จดทะเบียนจ้าง และตลอดเวลาที่การจ้างที่ยังไม่ระงับสิ้นไป
8. ถ้ามีปัญหาข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ของผู้จ้างหรือถ้าผู้จ้างฝ่าฝืนสัญญาแม้แต่บางส่วนผู้รับจ้างมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้จ้างชำระหนี้และบังคับจ้างได้
9. ในระหว่างการจ้างหากปรากฏว่าทรัพย์สินที่จ้างถูกเวนคืน แล้วผู้จ้างได้สิทธิในการเรียกเอาค่าเช่าชดเชยสำหรับการเวนคืนนั้น ผู้จ้างจะโอนสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้รับจ้างเพื่อให้สิทธิเรียกร้องและรับการชดเชยนั้นแล้วนำไปหักจากมูลหนี้ที่ประกัน หากเหลืออยู่เท่าใดผู้รับจ้างต้องคืนเงินจำนวนที่เหลืออยู่นั้นให้แก่ผู้จ้าง แต่ถ้าหากไม่ครบถ้วนตามจำนวนหนี้ที่ปรากฏแล้ว ผู้จ้างยินยอมชดใช้เงินจำนวนที่ขาดด้วย

10. ผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้จำนองชำระหนี้และบังคับจำนองได้เมื่อเกิดเหตุผิดนัดภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและผู้รับจำนองได้บอกกล่าวแจ้งเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดของข้อกำหนดสิทธิแล้ว
11. ในเวลาใด ๆ หลังจากที่ได้รับแจ้งถึงกำหนดชำระ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินจำนอง และผู้จำนองใช้สิทธิแจ้งเป็นหนังสือแจ้งไปยังผู้รับจำนองเพื่อขอให้ผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาลตามมาตรา 729/1 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ถือว่าหนังสือแจ้งดังกล่าวของผู้จำนองเป็นหนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาด ทั้งนี้ ผู้รับจำนองและผู้จำนองตกลงยอมรับและจะปฏิบัติตามขั้นตอนและกระบวนการเกี่ยวกับการขายทอดตลาดตลอดจนราคาและผู้รับจำนองกำหนดและตามที่กฎหมายกำหนด โดยผู้จำนองจะดำเนินการและ/หรือให้ความร่วมมือกับผู้รับจำนองเพื่อให้การดำเนินการขายทอดตลาดดังกล่าวเป็นไปด้วยความเรียบร้อยและเหมาะสม ทั้งนี้ หากผู้รับจำนองไม่ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งตามที่กฎหมายกำหนดในมาตรา 729/1 นั้น ให้ผู้จำนองพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งผู้จำนองค้างชำระตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว  
  
ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นนั้น ไม่ตัดสิทธิผู้จำนองและผู้รับจำนองที่จะนำทรัพย์สินจำนองมาตีโอนชำระหนี้ มีประกันให้แก่ผู้รับจำนอง และไม่ตัดสิทธิผู้รับจำนองในการที่จะยื่นฟ้องบังคับจำนองเข้ากับทรัพย์สินจำนอง ทั้งนี้ ตามกระบวนการที่กฎหมายกำหนด
12. เมื่อบังคับจำนองเอาทรัพย์สินจำนองขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิไม่พอชำระหนี้กับทั้งค่าอุปกรณ์ หรือเมื่อผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินจำนองหลุด และราคาทรัพย์สินจำนองต่ำกว่าหนี้กับทั้งค่าอุปกรณ์ เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใด ผู้จำนองยอมรับผิดใช้เงินที่ขาดจำนวนดังกล่าวนี้ให้แก่ผู้รับจำนองจนครบถ้วน
13. เงินที่รับจากการบังคับจำนองให้นำมาชำระตามลำดับดังต่อไปนี้
  - 13.1 ค่าธรรมเนียม ค่าฤชาธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการฟ้องคดี การบังคับหลักประกัน และการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
  - 13.2 หนี้ดอกเบี้ยเงินกู้โดยแบ่งเฉลี่ยชำระตามสัดส่วน
  - 13.3 หนี้ต้นเงินกู้ตามโดยแบ่งเฉลี่ยชำระตามสัดส่วนหากมีเงินเหลือจากการชำระหนี้ตามลำดับข้างต้น ให้ผู้รับจำนองส่งคืนผู้จำนองโดยเร็ว
14. ในกรณีที่ผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินที่หลุดจำนองเป็นสิทธิ ถ้าปรากฏว่ามีเงินค่าภาษีอากรและ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางและ/หรือค่าชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่เจ้าของทรัพย์สินที่จำนองถูกเวนคืน ซ่อมแซม เป็นต้น หากผู้รับจำนองได้ชำระไปให้ถือว่าเป็นการชำระแทนผู้จำนอง และมีสิทธิให้ผู้จำนองชดเชยพร้อมด้วยค่าใช้จ่ายที่เสียไปในการชำระแทนนั้น

15. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหลายในการจ้างหรือการไถ่ถอนจ้าง ผู้จ้างจะเป็นผู้รับภาระเองทั้งสิ้น
16. ในกรณีที่มีการโอนสิทธิเรียกร้องหรือแปลงหนี้ใหม่ ผู้จ้างยินยอมให้สิทธิจ้างที่ได้ให้ไว้เป็นประกันหนี้เดิมนั้นเป็นประกันหนี้ที่มีการโอนสิทธิเรียกร้องหรือมีการแปลงหนี้ใหม่ด้วย
17. ในการส่งหนังสือบอกกล่าว ทวงถาม หรือหนังสืออื่นใด คู่สัญญารับว่าให้ดำเนินการจัดส่งไปยังที่อยู่ทีกล่าวก่อนแล้วข้างต้น หากคู่สัญญาฝ่ายใดไม่สามารถดำเนินการส่งหนังสือต่าง ๆ ได้เพราะสถานที่ดังกล่าวถูกรื้อถอน หรือด้วยเหตุอื่น ๆ แล้ว และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้มีการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เมื่อคู่สัญญาฝ่ายนั้นมีการส่งหนังสือต่าง ๆ ไปยังสถานที่ดังกล่าวข้างต้นแล้วให้ถือว่าเป็นการส่งหนังสือโดยชอบด้วยกฎหมาย
18. ข้อสัญญาใดในสัญญาฉบับนี้ที่ขัดต่อกฎหมาย โฆษะ หรือมิอาจบังคับได้ ให้ถือว่าเป็นการสิ้นผลเฉพาะข้อสัญญานั้นเท่านั้น โดยไม่เป็นเหตุให้ความสมบูรณ์ของข้อสัญญาข้ออื่นต้องเสื่อมเสียตามไปด้วย

(คู่สัญญาลงนามหน้าถัดไป)

สัญญาฉบับนี้ถูกทำขึ้นเป็น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจ  
ข้อความโดยตลอดแล้วเห็นว่าถูกต้องตรงตามความประสงค์แล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานเป็นสำคัญ  
และคู่สัญญาต่างเก็บสัญญาไว้ฝ่ายละ 1 (หนึ่ง) ฉบับ

**ผู้จ้าง**

[o]

ลงชื่อ .....

( )

แทนตามใบมอบอำนาจ ลงวันที่ .....

**ผู้รับจ้าง**

บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ลงชื่อ .....

(o)

แทนตามใบมอบอำนาจ ลงวันที่ [o]

ลงชื่อ ..... พยาน

( )

ลงชื่อ ..... พยาน

( )

## รายละเอียดทรัพย์สินจำนอง

ทรัพย์สินที่จำนองเป็นประกันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อย และ/หรือบุคคลอื่น ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่นำมาจำนองนี้จะขึ้นอยู่กับมูลค่าหุ้นที่ออกและเสนอขายได้ โดยมีมูลค่าหลักประกันของทรัพย์สินที่จำนองต้องไม่ต่ำกว่า 1.30 (หนึ่งจุดสามศูนย์) เท่าของมูลค่าหุ้นที่ออกและเสนอขายได้ในชุดนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ออกหุ้นกู้สามารถพิจารณาปรับเปลี่ยนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันประเภทอสังหาริมทรัพย์ได้ตามที่เห็นสมควรเพื่อให้สอดคล้องกับมูลค่าหุ้นที่ออกและเสนอขายได้ โดยจะจำกัดอยู่เพียงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเอกสารนี้เท่านั้น ซึ่งหากทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันรายการใดอยู่ภายใต้ภาระจำนองหรือภาระผูกพันอื่น ๆ ผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการไถ่ถอนทรัพย์สินดังกล่าวออกจากจำนองหรือภาระผูกพันอื่น ๆ ทั้งหมด และดำเนินการจดทะเบียนจำนองลำดับที่หนึ่งเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้ในชุดนี้เพียงอย่างเดียวเท่านั้นให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้ออกหุ้นกู้ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ SASST267A โดยผู้ถือหุ้นกู้สามารถตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินที่จำนองเป็นประกันหุ้นกู้ได้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ฉบับลงนาม

### 1. ห้องชุดโครงการ ไชมิส เอ็กซ์คลูซีฟ จำนวน 2 ห้องชุด

ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ซอยสุขุมวิท 31 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิที่ดิน	: หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ข.2) จำนวน 2 ฉบับ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	: บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	: จำนองไว้กับบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ SASST267A เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง
วิธีการประเมิน	: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
มูลค่าประเมินรวม	: 84,042,940 บาท (แปดสิบล้านสี่หมื่นสองพันเก้าร้อยสี่สิบบาท)

ห้องชุดเลขที่ 75/1 และ 75/24 มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2569 โดยบริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ จำกัด

ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ห้องชุดเลขที่ (อ.ข.2)	ชั้นที่	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท)
1	75/1	1	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	307.70	60,001,500
2	75/24	5	ห้องชุดพักอาศัย	127.88	24,041,440
รวมทั้งสิ้น				435.58	84,042,940

## 2. ห้องชุดโครงการ ไชยมิส เอ็กซ์คลูซีฟ 42 จำนวน 5 ห้องชุด

- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ติดซอยสุขุมวิท 42 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
- เอกสารสิทธิที่ดิน : หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) จำนวน 5 ฉบับ
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน : บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน : ห้องชุดเลขที่ 19/332, 19/341, 19/438 และ 19/443 ถูกจำนองไว้กับบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ SASST267A เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง
- ห้องชุดเลขที่ 19/247 ไม่มีภาระผูกพัน
- วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- มูลค่าประเมินรวม : 71,120,510 บาท (เจ็ดสิบเอ็ดล้านหนึ่งแสนสองหมื่นห้าร้อยสิบบาท)

ห้องชุดเลขที่ 19/247 มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ 12 มกราคม 2569

ห้องชุดเลขที่ 19/332, 19/341, 19/438 และ 19/443 มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2569

โดยบริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ห้องชุดเลขที่ (อ.ช.2)	ชั้นที่	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท)
1	19/247	18	ห้องชุดพักอาศัย	50.76	9,644,000
2	19/332	23	ห้องชุดพักอาศัย	50.76	9,263,700
3	19/341	24	ห้องชุดพักอาศัย	52.14	9,593,760
4	19/438	29	ห้องชุดพักอาศัย	32.30	6,185,450
5	19/443	30	ห้องชุดพักอาศัย	162.65	36,433,600
รวมทั้งสิ้น				348.61	71,120,510

### 3. ห้องชุดโครงการไชมิส เอ็กซ์คลูซีฟ ควีนส์ จำนวน 4 ห้องชุด

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ซอยไผ่ลิงหัดโต ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร

เอกสารสิทธิที่ดิน : หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช.2) จำนวน 4 ฉบับ

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน : บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด

ภาระผูกพัน : ไม่มีภาระผูกพัน

วิธีการประเมิน : โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าประเมินรวม : 58,395,300 บาท (ห้าสิบบแปดล้านสามแสนเก้าหมื่นห้าพันสามร้อยบาท)

มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569 โดยบริษัท แอดวานซ์ แอฟไฟรซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่ (อ.ช.2)	ชั้นที่	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท)
1	388/98	10	ห้องชุดพักอาศัย	83.20	19,801,600
2	388/158	15	ห้องชุดพักอาศัย	83.20	20,633,600
3	388/249	22	ห้องชุดพักอาศัย	34.32	8,991,840
4	388/250	22	ห้องชุดพักอาศัย	34.23	8,968,260
รวมทั้งสิ้น				234.95	58,395,300

#### 4. ห้องชุดโครงการ ไชยมิส สุขุมวิท 48 จำนวน 8 ห้องชุด

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ถนนสุขุมวิท (ทล.3) แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

เอกสารสิทธิที่ดิน : หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) จำนวน 8 ฉบับ

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน : บริษัท ไชยมิส สุขุมวิท จำกัด

ภาระผูกพัน : ห้องชุดเลขที่ 1448/18, 1448/36, 1448/273, 1448/284, 1448/301, 1448/309 และ 1448/339 ไม่มีภาระผูกพัน

ห้องชุดเลขที่ 1448/61 ถูกจำนองไว้กับบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ SASST267A เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง

วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าประเมินรวม : 103,685,030 บาท (หนึ่งร้อยสามล้านหกแสนแปดหมื่นห้าพันสามสิบบาท)

ห้องชุดเลขที่ 1448/18, 1448/36, 1448/273, 1448/284, 1448/301, 1448/309 และ 1448/339 มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ 23 มีนาคม 2569 โดยบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

ห้องชุดเลขที่ 1448/61 มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ 27 มกราคม 2569 โดยบริษัท แอดวานซ์ แอฟไฟรซึล จำกัด

ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่ (อ.ช.2)	ชั้นที่	ประเภทห้องชุด	อาคาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท)
1	1448/18	7	ห้องชุดพักอาศัย	บี	62.02	10,214,694
2	1448/36	9	ห้องชุดพักอาศัย	บี	29.51	5,465,252
3	1448/61	12	ห้องชุดพักอาศัย	บี	26.54	4,060,620
4	1448/273	31	ห้องชุดพักอาศัย	บี	56.86	11,792,764
5	1448/284	32	ห้องชุดพักอาศัย	บี	56.86	11,849,624
6	1448/301	34	ห้องชุดพักอาศัย	บี	36.58	8,548,746
7	1448/309	34	ห้องชุดพักอาศัย	บี	29.88	6,982,956
8	1448/339	39	ห้องชุดพักอาศัย	บี	155.94	44,770,374
รวมทั้งสิ้น					454.19	103,685,030

## 5. ห้องชุดโครงการไซมิส สุขุมวิท 87 จำนวน 21 ห้องชุด

- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ถนนสุขุมวิท (ทล.3) แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
- เอกสารสิทธิที่ดิน : หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) จำนวน 21 ฉบับ
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน : บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด
- ภาระผูกพัน : ห้องชุดเลขที่ 9/76, 9/103, 9/104, 9/105, 9/111, 9/157, 9/223, 9/229, 9/230, 9/245, 9/254, 9/262, 9/268, 9/271, 9/280, 9/309, 9/320, 9/362, 9/366 และ 9/373 ไม่มีภาระผูกพัน
- ห้องชุดเลขที่ 9/117 ถูกจำนองไว้กับบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ SASST267A เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง
- วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- มูลค่าประเมินรวม : 122,428,380 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสองล้านสี่แสนสองหมื่นแปดพันสามร้อยแปดสิบบาท)

มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ **๖ มีนาคม 2569** โดยบริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่ (อ.ช.2)	ชั้นที่	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท)
1	9/76	8, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	32.94	5,336,280
2	9/103	10, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	29.84	4,893,760
3	9/104	10, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	30.19	4,951,160
4	9/105	10, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	29.19	4,787,160
5	9/111	10, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	29.94	4,910,160
6	9/117	10, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	37.32	6,120,480
7	9/157	12 เอ, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	62.19	10,572,300
8	9/223	17, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	30.24	5,382,720
9	9/229	17, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	32.92	5,859,760
10	9/230	17, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	30.11	5,359,580
11	9/245	18, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	33.55	6,039,000
12	9/254	18, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	29.13	5,243,400
13	9/262	19, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	33.55	6,106,100
14	9/268	19, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	29.13	5,301,660
15	9/271	19, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	29.13	5,301,660

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่ (อ.ช.2)	ชั้นที่	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท)
16	9/280	20, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	32.92	6,057,280
17	9/309	22, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	29.33	5,514,040
18	9/320	22, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	37.58	7,065,040
19	9/362	25, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	31.62	6,134,280
20	9/366	25, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	30.11	5,841,340
21	9/373	25, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	29.13	5,651,220
รวมทั้งสิ้น				690.06	122,428,380

## 6. ห้องชุดโครงการอาคารชุด บลอสซั่ม คอนโด แอท แฟชั่น ปิยะอนันต์ จำนวน 4 ห้องชุด

ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ถนนรัชดา-รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิที่ดิน	: หนังสือแสดงกรรมสิทธิห้องชุด (อ.ช.2) จำนวน 4 ฉบับ
ผู้ถือกรรมสิทธิทรัพย์สิน	: บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	: จำนองไว้กับบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ SASST267A เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง
วิธีการประเมิน	: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
มูลค่าประเมินรวม	: 9,081,460 บาท (เก้าล้านแปดหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยหกสิบบาท)

มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2569 โดยบริษัท แอดวานซ์ แอฟไฟรซัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่ (อ.ช.2)	ชั้นที่	ประเภทห้องชุด	อาคาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท)
1	90/31	4	ห้องชุดพักอาศัย	1	25.14	2,086,620
2	90/32	4	ห้องชุดพักอาศัย	1	25.14	2,086,620
3	90/34	4	ห้องชุดพักอาศัย	1	25.14	2,086,620
4	90/452	1	ห้องชุดพักอาศัย	1	35.27	2,821,600
รวมทั้งสิ้น					110.69	9,081,460

## 7. ห้องชุดโครงการอาคารชุด บลอสซั่ม คอนโด แอท แฟชั่น อัลทิบูตย์ จำนวน 4 ห้องชุด

ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ถนนทางคู่ขนาน ของถนนรัชดา-รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิที่ดิน	: หนังสือแสดงกรรมสิทธิห้องชุด (อ.ช.2) จำนวน 4 ฉบับ
ผู้ถือกรรมสิทธิทรัพย์สิน	: บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	: จำนองไว้กับบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ SASST267A เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง
วิธีการประเมิน	: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
มูลค่าประเมินรวม	: 13,711,425 บาท (สิบสามล้านเจ็ดแสนหนึ่งหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบห้าบาท)

มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ 23 มีนาคม 2569 โดยบริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่ (อ.ช.2)	ชั้นที่	ประเภทห้องชุด	อาคารเลขที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท)
1	98/184	15	ห้องชุดพักอาศัย	1	35.03	3,604,587
2	98/192	15	ห้องชุดพักอาศัย	1	31.60	3,251,640
3	98/193	15	ห้องชุดพักอาศัย	1	31.60	3,251,640
4	98/195	15	ห้องชุดพักอาศัย	1	35.02	3,603,558
รวมทั้งสิ้น					133.25	13,711,425

## 8. ห้องชุดโครงการอาคารชุดบลอสซั่ม คอนโด แอท สาทร-เจริญราษฎร์ จำนวน 14 ห้องชุด

- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ติดทางพิเศษศรีรัช (สายแจ้งวัฒนะ-บางโคล่) และถนนเจริญราษฎร์ แขวงทุ่งวัดดอน เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
- เอกสารสิทธิที่ดิน : หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) จำนวน 14 ฉบับ
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน : ห้องชุดเลขที่ 258/596, 258/597, 258/625 และ 258/633 ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท ไชยมิตร สาทร 1 จำกัด
- ห้องชุดเลขที่ 258/1, 258/2, 258/3, 258/4, 258/5, 258/6, 258/13 และ 258/425 ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน)
- ห้องชุดเลขที่ 258/536 และ 258/537 ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท ไชยมิตร สาทร 3 จำกัด
- ภาระผูกพัน : จำนองไว้กับบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ SASST267A เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง
- วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- มูลค่าประเมินรวม : 318,153,960 บาท (สามร้อยสิบแปดล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นสามพันเก้าร้อยหกสิบบาท)

มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ 2 มีนาคม 2569 โดยบริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่ (อ.ช.2)	ชั้นที่	ประเภทห้องชุด	อาคารเลขที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท)
1	258/596	2	ห้องชุดพักอาศัย	เอ	30.14	2,953,720
2	258/597	2	ห้องชุดพักอาศัย	เอ	30.19	2,958,620
3	258/625	3	ห้องชุดพักอาศัย	เอ	30.19	2,988,810
4	258/633	3	ห้องชุดพักอาศัย	เอ	30.19	2,988,810
5	258/1	1	ห้องชุดพาณิชยกรรม	บี	415.60	43,415,200
6	258/2	1	ห้องชุดพาณิชยกรรม	บี	651.80	67,781,600
7	258/3	2	ห้องชุดสำนักงาน	บี	306.99	27,457,020
8	258/4	2	ห้องชุดสำนักงาน	บี	521.33	46,710,340
9	258/5	3	ห้องชุดสำนักงาน	บี	306.99	27,728,010
10	258/6	3	ห้องชุดสำนักงาน	บี	521.33	47,171,670
11	258/13	7	ห้องชุดสำนักงาน	บี	306.99	28,811,970
12	258/425	1	ห้องชุดพาณิชยกรรม	อี	95.74	10,722,880
13	258/536	7	ห้องชุดพักอาศัย	อี	31.38	3,232,140

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่ (อ.ช.2)	ชั้นที่	ประเภทห้องชุด	อาคารเลขที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท)
14	258/537	7	ห้องชุดพักอาศัย	อี	31.39	3,233,170
รวมทั้งสิ้น					3,310.25	318,153,960

## 9. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดิน 191.20 ตารางวา (มูลค่าประเมินไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง)

- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตัดถนนพหลโยธิน (ทล. 1) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
- เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดิน เนื้อที่ดินรวม 191.20 ตารางวา
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน : บริษัท ไชมิส รังสิต จำกัด
- ภาระผูกพัน : โฉนดที่ดินเลขที่ 220377 ถูกจำนองไว้กับบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ SASST296A เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ ทั้งปวง
- โฉนดที่ดินเลขที่ 229069 ถูกจำนองไว้กับบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ SASST27DA เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ ทั้งปวง
- วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- มูลค่าประเมินรวม : 16,252,000 บาท (สิบหกล้านสองแสนห้าหมื่นสองพันบาท)

มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ 19 กันยายน พ.ศ. 2568 โดยบริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมิน (บาท)
				ไร่	งาน	ตร.วา		
1	220377	101	46282	0	1	49.5	149.50	12,707,500
2	229069	107	62561	0	0	41.7	41.70	3,544,500
รวม				0	1	91.2	191.20	16,252,000

## สาระสำคัญของสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ

ทำที่ [o]

วันที่ [o]

สัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกันการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ (“สัญญา”) ฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง

[o] สำนักงานแห่งใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ [o] ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า “**ผู้ให้หลักประกัน**” ฝ่ายหนึ่ง และ

**บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)** ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และในนามของผู้ถือหุ้นกู้ สำนักงานแห่งใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 9, 18, 39, 52 ออลซีซั่นสเพลส ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า “**ผู้รับหลักประกัน**” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. ผู้ให้หลักประกันในฐานะผู้ออกหุ้นกู้ได้กู้ยืมเงินจากผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน [o] ([o]) หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท) คิดเป็นมูลค่าเงินต้นรวมทั้งสิ้น [o] บาท [o] ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 โดยใช้ชื่อหุ้นกู้ว่า “หุ้นกู้เสียงสูง มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด” (“**หุ้นกู้**”)
- ข. ผู้รับหลักประกันได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ตามสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ทำขึ้นระหว่าง ผู้ให้หลักประกัน และผู้รับหลักประกัน ลงวันที่ [o] โดยมีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และข้อกำหนดสิทธิ รวมทั้งหน้าที่ในการรับหลักประกันให้เป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิ
- ค. ผู้ให้หลักประกันตกลงตราทรัพย์สินตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ไว้แก่ผู้รับหลักประกันเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้หุ้นกู้และภาระผูกพันของผู้ให้หลักประกัน จนกว่าหนี้หุ้นกู้ และ/หรือภาระผูกพันที่ผู้ให้หลักประกันมีอยู่ภายใต้หุ้นกู้จะระงับสิ้นไป หรือจนกว่าผู้รับหลักประกันจะปลดหนี้สิน และ/หรือภาระผูกพันให้ผู้ให้หลักประกัน เพื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขของข้อกำหนดสิทธิ

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน ดังมีข้อความดังต่อไปนี้

### ข้อ 1. คำจำกัดความ

เว้นแต่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นให้คำจำกัดความ หรือถ้อยคำใด ๆ ภายใต้อสัญญาฉบับนี้มีความหมายดังต่อไปนี้

“**ข้อกำหนดสิทธิ**”

หมายถึง

ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับ “หุ้นกู้เสียงสูง มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2569 ชุดที่ 2 ครบ

กำหนดได้ก่อนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ก่อน  
ก่อนครบกำหนด” และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

- |                              |         |   |
|------------------------------|---------|---|
| “ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน” | หมายถึง | สิทธิเรียกร้องในเงินฝากทั้งจำนวนที่อยู่ในบัญชีเงินฝากที่มีเงื่อนไขในการเบิกถอนเงิน (Deposit with Withdrawal Condition) ตลอดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงดอกเบี้ย และผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้หลักประกันมีอยู่หรือได้รับจากบัญชีเงินฝากที่มีเงื่อนไขการเบิกถอนเงิน (Deposit with Withdrawal Condition) ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3 ของสัญญาฉบับนี้ |
| “บัญชีหลักประกัน”            | หมายถึง | บัญชีเงินฝากธนาคาร [o] ชื่อบัญชี [o] เลขที่บัญชี [o] ประเภทบัญชี [o] ซึ่งเป็นบัญชีเงินฝากที่มีเงื่อนไขการเบิกถอนเงิน (Deposit with Withdrawal Condition) ของผู้ให้หลักประกัน  |
| “ธนาคาร”                     | หมายถึง | ธนาคาร [o] ซึ่งเป็นสถาบันการเงินผู้รับฝากเงิน   |
- ข้อ 2. ผู้ให้หลักประกันตกลงตราทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่ระบุในข้อ 3 ของสัญญาฉบับนี้ไว้แก่ผู้รับหลักประกัน เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระหนี้หุ้นกู้ และความรับผิดในบรรดาภาระค่าใช้จ่าย และ/หรือหนี้สินทุกประเภทที่ผู้ให้หลักประกันมีอยู่กับผู้ถือหุ้นกู้ ผู้รับหลักประกัน และบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในขณะนี้ และ/หรือที่จะมีต่อไป ภายหน้า ภายใต้หุ้นกู้ซึ่งครบกำหนดได้ก่อนวันที่ [o] รวมถึงเอกสารแก้ไขเพิ่มเติมอื่นใดที่จะได้มีขึ้นในอนาคตอันเกี่ยวเนื่องกับหุ้นกู้ (“**หนี้หุ้นกู้**”) โดยมีจำนวนเงินที่ตกลงใช้ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเป็นประกันจำนวน [o] บาท ([o]) (“**วงเงินหลักประกัน**”) จนกว่าหนี้หุ้นกู้จะได้มีการชำระจนหมดสิ้นไป
- ข้อ 3. ประเภทของทรัพย์สินที่ตราไว้เป็นหลักประกัน ได้แก่ สิทธิเรียกร้องของผู้ให้หลักประกันในเงินฝากทั้งจำนวนในบัญชีหลักประกัน ซึ่งเป็นบัญชีเงินฝากที่มีเงื่อนไขการเบิกถอนเงิน (Deposit with Withdrawal Condition) (ตามแบบข้อมูลหลักทรัพย์ ประเภทสิทธิเรียกร้องที่กำหนดในระบบการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์) ภายในวงเงินหลักประกันตามที่ระบุในข้อ 2
- ในการนี้ มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันซึ่งตราไว้ภายใต้สัญญาฉบับนี้ เมื่อรวมกับทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์และ/หรือทรัพย์สินทดแทนประเภทอื่น ๆ ตามกำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ (รวมเรียกว่า “**มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน**”) ที่ต้องมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1.30 (หนึ่งจุดสามศูนย์) เท่าของมูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนตลอดอายุหุ้นกู้โดยมูลค่าทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์จะเป็นมูลค่าตามราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ให้ความเห็นชอบ หรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ทั้งนี้ ต้องมีการประเมินใหม่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ
- ทั้งนี้ ในกรณีที่หลักประกันมีทั้ง (1) ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเป็นอสังหาริมทรัพย์ และ (2) เงินฝากในบัญชีหลักประกัน โดยการคำนวณมูลค่าหลักประกันจะได้นำมูลค่าหลักประกันประเภทเงินฝากในบัญชีหลักประกัน หรือพันธบัตรรัฐบาล หรือหนังสือค้ำประกันธนาคาร (Bank Guarantee) ที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย มาหัก

ออกจากมูลค่าหุ้นที่ขังไม่ได้ไถ่ถอน แล้วให้นำมูลค่าหุ้นที่ขังไม่ได้ไถ่ถอนดังกล่าว มาคำนวณการดำรงอัตราส่วนมูลค่าหลักประกันตามที่กำหนดข้างต้น

- ข้อ 4. ผู้ให้หลักประกันตกลงยินยอมให้ผู้รับหลักประกันนำทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ไปดำเนินการจดทะเบียนเป็นหลักประกันทางธุรกิจต่อเจ้าพนักงานทะเบียน ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการ ตามที่เจ้าพนักงานทะเบียนและผู้รับหลักประกันกำหนด และตกลงจะไม่เพิกถอนคำยินยอมดังกล่าว เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับหลักประกัน และผู้รับหลักประกันรับรองว่าจะดำเนินการจดทะเบียนสัญญาฉบับนี้ต่อเจ้าพนักงานทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เพื่อเป็นหลักประกันหุ้นกู้ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหุ้นกู้

ในการนี้ ผู้ให้หลักประกันตกลงลงนามในหนังสือยินยอมจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจและนิติกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามแบบที่กำหนดในเอกสารแนบ 1 ของสัญญาฉบับนี้ ภายในวันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้เพื่อยินยอมให้ผู้รับหลักประกันเป็นผู้ดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการจดทะเบียนตามสัญญาฉบับนี้

- ข้อ 5. ผู้ให้หลักประกันจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบต่อบรรดาค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนหลักประกัน การแก้ไขรายการจดทะเบียน การยกเลิกรายการจดทะเบียน และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียน และการดำเนินการตามสัญญาฉบับนี้

ทั้งนี้ หากผู้ให้หลักประกันไม่ชำระค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้รับหลักประกันมีสิทธิที่จะดำเนินการชำระค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ดังกล่าวในนามของผู้ให้หลักประกัน และผู้ให้หลักประกันตกลงที่จะชำระคืนเงินทั้งหมดที่ผู้รับหลักประกันได้ชำระไปเพื่อการดังกล่าวให้แก่ผู้รับหลักประกัน ภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ นับแต่วันที่ผู้รับหลักประกันได้แจ้งให้ผู้ให้หลักประกันทราบถึงค่าใช้จ่ายดังกล่าว เป็นลายลักษณ์อักษร

- ข้อ 6. ผู้ให้หลักประกันตกลงที่จะจัดทำ และนำส่งหนังสือบอกกล่าวการจดทะเบียนหลักประกันไปยังธนาคาร และจะต้องดำเนินการให้ธนาคารลงนามรับทราบและยินยอมตามหนังสือดังกล่าว โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ธนาคารรับทราบการจดทะเบียนหลักประกันเหนือบัญชีเงินฝากดังกล่าว
- (2) ธนาคารตกลงว่าจะไม่ชำระเงินหรือยินยอมให้มีการถอน โอน หรือหักบัญชีใด ๆ แก่ผู้ให้หลักประกัน เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้รับหลักประกัน และ
- (3) เมื่อผู้รับหลักประกันมีหนังสือแจ้งการบังคับหลักประกัน (Enforcement Notice) ไปยังธนาคาร ธนาคารตกลงจะไม่ชำระหนี้แก่ผู้ให้หลักประกันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว เมื่อหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องถึงกำหนดชำระ ให้ธนาคารชำระหนี้แก่ผู้รับหลักประกันโดยตรง

ทั้งนี้ ผู้ให้หลักประกันตกลงว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 14 (สิบสี่) วัน และจะจัดส่งสำเนาหนังสือที่ธนาคารลงนามรับทราบและยินยอมตามเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นแล้วให้แก่ผู้รับหลักประกัน

- ข้อ 7. คำรับรองของผู้ให้หลักประกัน

ผู้ให้หลักประกันรับรองและยืนยันความถูกต้องแท้จริงของข้อความดังกล่าวต่อไปนี้

- 7.1 ผู้ให้หลักประกันเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน หรือมีสิทธิที่จะนำทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาฉบับนี้มาเป็นการชำระหนี้ให้กับผู้รับหลักประกัน
- 7.2 ผู้ให้หลักประกันรับรองและยืนยันว่า ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาฉบับนี้ปราศจากการผูกพัน สิทธิเรียกร้อง หรือสิทธิของบุคคลภายนอกใด ๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจำนำ จำนอง การโอนสิทธิเรียกร้อง การให้สิทธิหักกลบลบหนี้ หรือภาระติดพันในลักษณะอื่นใด เว้นแต่ที่ได้เปิดเผยไว้แล้วเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้รับหลักประกัน
- 7.3 การให้หลักประกัน การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการหรือการกระทำใด ๆ ของผู้ให้หลักประกันตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย และเป็นไปตามวัตถุประสงค์ข้อบังคับว่าด้วยระเบียบปฏิบัติงานของผู้ให้หลักประกัน (ถ้ามี) และไม่เป็นการขัดขึ้นหรือหลีกเลี่ยงพันธะ ข้อผูกพัน ข้อรับรองอื่นใดซึ่งผู้ให้หลักประกันมีอยู่กับผู้อื่นหรือให้ไว้กับผู้อื่นด้วย
- 7.4 ในขณะที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้หลักประกันไม่ถูกฟ้องเป็นคดีล้มละลาย หรือไม่ถูกร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการ ไม่ว่าจะถูกฟ้องในระหว่างพิจารณาของศาลหรือของเจ้าพนักงานของรัฐ หรือของอนุญาโตตุลาการ ที่มีผลกระทบต่อภาระต่อการให้ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันมาเป็นหลักประกันตามสัญญาฉบับนี้
- 7.5 ผู้ให้หลักประกันไม่เป็นผู้ผิดนัด หรือผิดสัญญา หรือข้อรับรองหรือข้อผูกพันใดซึ่งผู้ให้หลักประกันมีอยู่กับผู้อื่น ซึ่งการผิดนัดผิดสัญญา หรือข้อรับรอง หรือข้อผูกพันดังกล่าว อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงิน หรือการดำเนินการใด ๆ ของผู้ให้หลักประกัน

#### ข้อ 8. ความต่อเนื่องของหลักประกัน

ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่ผู้ให้หลักประกันตราไว้กับผู้รับหลักประกันภายใต้สัญญาฉบับนี้เป็นหลักประกันที่มีผลใช้บังคับและผูกพันต่อเนื่องกันไปตลอดระยะเวลา และไม่สามารถถูกยกเลิก เพิกถอน หรือกระทบโดย

- 8.1 การผ่อนเวลา การผ่อนผัน การยินยอม การสละสิทธิ การละเว้น หรือการให้ความยินยอมใด ๆ ที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ให้หลักประกันไม่ว่าในเวลาใด ๆ
- 8.2 การใช้ หรือไม่ใช่สิทธิเรียกร้องใด ๆ ต่อผู้ให้หลักประกัน
- 8.3 การแก้ไข และ/หรือเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดสิทธิและ/หรือเงื่อนไขภายใต้สัญญาใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหนี้หุ้นกู้ และ/หรือข้อสัญญาฉบับนี้
- 8.4 การเลิกบริษัท การชำระบัญชี การมีหนี้สินล้มละลาย การล้มละลาย การฟื้นฟูกิจการ การควบรวมบริษัท การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างบริษัทของผู้ให้หลักประกัน
- 8.5 ความเป็นโมฆะ ความไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่สมบูรณ์ หรือใช้บังคับไม่ได้ของข้อสัญญาข้อหนึ่งข้อใดของสัญญาฉบับนี้

ข้อ 9. ในกรณีที่อัตราส่วนของมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันต่อมูลค่าหุ้นกู้ทั้งหมดที่ยังมิได้ไถ่ถอนต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ในข้อ 3 ผู้ให้หลักประกันตกลงที่จะจัดให้มีการนำทรัพย์สินทดแทนมาวางเป็นประกันเพิ่มเติม หรือส่งมอบทรัพย์สินทดแทนอื่น เพื่อให้มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่มีอยู่เดิม เมื่อรวมกับทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) มีอัตราส่วนเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3 ตลอดอายุของหุ้นกู้

ทั้งนี้ ผู้ให้หลักประกันจะต้องจัดทำและส่งมอบรายละเอียดหลักประกันฉบับแก้ไขเพิ่มเติมซึ่งลงนามโดยกรรมการผู้มีอำนาจและ/หรือส่งมอบทรัพย์สินทดแทนให้แก่ผู้รับหลักประกันภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่งมอบรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้ออกหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.6 ของข้อกำหนดสิทธิ ทั้งนี้ ให้รายละเอียดหลักประกันฉบับแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

- ข้อ 10. ถ้าหากภายหลังจากวันทำสัญญาฉบับนี้ ผู้รับหลักประกันมีความจำเป็นในการแก้ไขเพิ่มเติม ปรับปรุง และ/หรือเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ หรือข้อความใด ๆ หรือเอกสารแนบใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้มีข้อความสอดคล้องกับรายการตามที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย หรือตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ หรือเอกสารแนบท้ายของสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้ผู้รับหลักประกันสามารถจดทะเบียน และ/หรือแก้ไขการจดทะเบียนสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้ให้หลักประกันตกลงจะให้ความร่วมมือกับผู้รับหลักประกันในการดำเนินการแก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุง และ/หรือเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ หรือข้อความ หรือเอกสารแนบท้ายดังกล่าวนี้ และตกลงที่จะลงนามในหนังสือยินยอมจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจและนิติกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามแบบที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้ ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม ปรับปรุง และ/หรือเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ หรือข้อความใด ๆ หรือ เอกสารแนบใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อยินยอมให้ผู้รับหลักประกันเป็นผู้ดำเนินการขอจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติม ปรับปรุง และ/หรือเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจต่อเจ้าพนักงานทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ภายในระยะเวลา 14 (สิบสี่) วัน นับแต่วันที่ผู้รับหลักประกันได้รับหนังสือยินยอมข้างต้น
- ข้อ 11. นอกจากนั้นหุ้นกู้ที่ผู้ให้หลักประกันตกลงใช้ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเป็นประกันตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 ของสัญญาฉบับนี้แล้ว ผู้ให้หลักประกันยังตกลงให้ทรัพย์สินหลักประกันที่ตราไว้เป็นหลักประกันสำหรับการชำระหนี้หุ้นกู้ ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยตามหุ้นกู้ รวมไปถึงเบี้ยปรับ ค่าสินไหมทดแทน ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าเสียหายอื่นใดที่อาจเกิดขึ้นจากการไม่ชำระหนี้ หรือการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิ และ/หรือข้อกำหนดเพิ่มเติม (“หนี้ที่ประกัน”)
- ทั้งนี้ การบังคับชำระหนี้ที่ประกันจากทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาหลักประกัน และข้อกำหนดอื่น ๆ ของข้อกำหนดสิทธิ
- ข้อ 12. ผู้ให้หลักประกันไม่สามารถยกเลิกหรือเพิกถอนการจดทะเบียนหลักประกันตามสัญญาฉบับนี้ได้ไม่ว่าในกรณีใด ๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับหลักประกันก่อน
- ข้อ 13. นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาจนกว่าหนี้ที่ประกันจะได้รับชำระครบถ้วนและมีการปลดหลักประกันทรัพย์สินหลักประกันตามสัญญาฉบับนี้แล้ว ผู้ให้หลักประกันตกลงจะไม่ถอน จำหน่ายจ่ายโอน ก่อภาระผูกพัน ให้สิทธิหรือนำไปเป็นหลักประกันให้แก่บุคคลภายนอก หรือกระทำการใด ๆ อันมีผลให้ทรัพย์สินหลักประกันมีจำนวนลดลง (รวมเรียกว่า “จำหน่ายสิทธิ”) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ หรือได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับหลักประกัน
- ข้อ 14. หากเกิดเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้ให้หลักประกันยินยอมให้เป็นเหตุบังคับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน โดยผู้ให้หลักประกันยินยอมให้เป็นสิทธิของผู้รับหลักประกันที่จะใช้ดุลยพินิจในการดำเนินการบังคับหลักประกันตามขั้นตอน

และวิธีการที่ผู้รับหลักประกันกำหนดภายใต้บังคับของกฎหมาย และนำเงินเข้าชำระหนี้หุ้นกู้ของผู้ให้หลักประกันได้ทันที

- 14.1 ผู้ให้หลักประกันผิมนัดไม่ชำระหนี้หุ้นกู้ไม่ว่าเงินต้นหรือดอกเบี้ยหรือเงินจำนวนอื่นใด (ถ้ามี) ในวันถึงกำหนดชำระตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิ เว้นแต่การผิมนัดดังกล่าวมีสาเหตุมาจากข้อยกเว้นตามข้อ 11.1 (ก) ของข้อกำหนดสิทธิ
- 14.2 ผู้ให้หลักประกันไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิในข้อหนึ่งข้อใด นอกจากการผิมนัดไม่ชำระเงินตามข้อ 11.1 (ก) หรือการฝ่าฝืนหน้าที่ตามข้อ 11.1 (ค) ของข้อกำหนดสิทธิ และเหตุผิมนัดเงื่อนไขเช่นนั้นยังคงมีอยู่เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้รับหลักประกันในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หรือผู้ถือหุ้นกู้ที่ถือหุ้นกู้รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมด (ไม่ว่ารายเดียวหรือหลายราย) ได้ส่งหนังสือแจ้งให้ผู้ให้หลักประกันแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวไปยังสำนักงานใหญ่ของผู้ให้หลักประกันแล้ว
- 14.3 ผู้ให้หลักประกันผิมนัดชำระหนี้ไม่ว่าในมูลหนี้ใด ๆ เป็นจำนวนเงินรวมกันเกินกว่า 500,000,000 บาท (ห้าร้อยล้านบาท) หรือเงินสกุลอื่นที่มีจำนวนเทียบเท่า จากการที่ (1) ผู้ให้หลักประกันไม่ชำระหนี้ดังกล่าวภายในกำหนดชำระหนี้เดิมหรือภายในระยะเวลาที่เจ้าหนี้ขยายให้ หรือ (2) หนี้ดังกล่าวถูกเจ้าหนี้เรียกให้ชำระคืนก่อนกำหนดตามสิทธิของเจ้าหนี้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- 14.4 ผู้ให้หลักประกันต้องคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาด หรือคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการ ให้ชำระหนี้ครั้งเดียว หรือหลายครั้งรวมกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งรวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท (ห้าร้อยล้านบาท) หรือเงินสกุลอื่นที่มีจำนวนเทียบเท่า เว้นแต่ผู้ให้หลักประกันมีความสามารถชำระหนี้ดังกล่าวได้ครบถ้วนภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาด หรือคำชี้ขาดอันเป็นที่สุดของอนุญาโตตุลาการนั้นและการชำระหนี้ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ของผู้ให้หลักประกันภายใต้ข้อกำหนดสิทธิ
- 14.5 ผู้ให้หลักประกันตกเป็นผู้มีหนี้สินล้มป้นตัวตามที่กฎหมายกำหนดหรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้ให้หลักประกันหรือเพื่อขอให้ผู้ให้หลักประกันล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และสถานะหรือการดำเนินการดังกล่าวไม่ได้รับการปลดปล่อยภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้ออกหุ้นกู้อยู่ในสถานะดังกล่าว หรือนับแต่วันที่มีการยื่นคำฟ้องหรือคำร้องต่อศาลเพื่อดำเนินการเช่นนั้น (แล้วแต่กรณี)
- 14.6 ข้อมูล หลักฐานหรือเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับผู้ให้หลักประกัน หรือหลักประกันหุ้นกู้ที่ผู้ให้หลักประกันส่งมอบให้แก่ผู้รับหลักประกันในการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นหลักฐานเท็จ หรือมีการปกปิดความจริงอย่างมีนัยสำคัญ
- 14.7 หลักประกันใด ๆ ไม่ว่าทั้งหมด หรือบางส่วนในจำนวนที่มีนัยสำคัญที่ให้ไว้กับผู้รับหลักประกันถูกยึด หรือถูกอายัดโดยบุคคลอื่น หรือถูกโต้แย้งสิทธิ และเหตุเช่นนั้นยังคงมีอยู่เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้รับหลักประกันหรือผู้ถือหุ้นกู้ (ไม่ว่ารายเดียวหรือหลายราย) ที่ถือหุ้นกู้รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดได้ส่งหนังสือแจ้งให้ผู้ให้หลักประกันแก้ไขเหตุดังกล่าวไปยังสำนักงานใหญ่ของผู้ให้หลักประกันแล้ว
- 14.8 ผู้ให้หลักประกันเป็นบุคคลที่ถูกกำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย

- 14.9 มีเหตุการณ์อื่นใดอันอาจส่งผลกระทบต่อภาระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้หลักประกันตามเอกสารสัญญาใด ๆ ที่ได้เข้าทำหรือให้ไว้กับผู้รับหลักประกัน ไม่ว่าในขณะที่ทำสัญญานี้หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้า
- ข้อ 15. เมื่อมีเหตุบังคับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามข้อ 14 ผู้ให้หลักประกันตกลงว่าจะไม่เรียกร้องให้ผู้รับหลักประกันบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สิน หรือหลักประกันอื่นของผู้ให้หลักประกันก่อน และจะไม่ยกข้อต่อสู้ใด ๆ ของผู้ให้หลักประกันขึ้นต่อสู้ผู้รับหลักประกันเพื่อปฏิเสธเหตุบังคับหลักประกัน โดยผู้ให้หลักประกันยินยอมให้ผู้รับหลักประกันดำเนินการบังคับหลักประกันตามวิธีการดังต่อไปนี้
- 15.1 เมื่อผู้รับหลักประกันได้มีหนังสือแจ้งเหตุบังคับหลักประกันแล้ว ผู้ให้หลักประกันตกลงว่าจะไม่จำหน่ายสิทธิแปรสภาพทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน หรือนำทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไปรวมกับทรัพย์สินอื่นโดยเด็ดขาดเพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้
- 15.2 ผู้ให้หลักประกันต้องดำเนินการใด ๆ และให้ความร่วมมือตามที่ผู้รับประกันร้องขอ เพื่อให้ธนาคารส่งมอบเงินฝากในบัญชีเงินฝากให้แก่ผู้รับหลักประกัน
- 15.3 หากการบังคับหลักประกันได้เงินไม่เพียงพอชำระหนี้หุ้นกู้ทั้งหมด ผู้ให้หลักประกันยังคงต้องรับผิดชอบชำระหนี้หุ้นกู้จนครบถ้วน
- ข้อ 16. ผู้ให้หลักประกันตกลงปกป้องรักษาสิทธิและผลประโยชน์ต่าง ๆ ของผู้รับหลักประกัน และ/หรือผู้ถือหุ้นหุ้นกู้ รวมถึงทรัพย์สินหลักหนี้ที่เป็นประกันอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญานี้ และตกลงที่จะจัดหาเอกสารตามที่ผู้รับหลักประกันร้องขอเพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองหรือบังคับตามสิทธิที่เกิดขึ้นมาจากการจดทะเบียนหลักประกันตามสัญญานี้
- ทั้งนี้ ผู้ให้หลักประกันตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมทั้งปวงให้แก่ผู้รับหลักประกันโดยทันทีเมื่อผู้รับหลักประกันทวงถามในส่วนที่เกิดจากการดำเนินการอันจำเป็นและสมเหตุสมผลของผู้รับหลักประกันเพื่อคุ้มครองสิทธิหรือบังคับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญานี้
- ข้อ 17. หากข้อกำหนดหรือเงื่อนไขส่วนใดส่วนหนึ่งของสัญญานี้ไม่มีผลใช้บังคับ หรือเป็นโมฆะ หรือไม่ สมบูรณ์ หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้ถือว่าข้อกำหนดหรือเงื่อนไขดังกล่าวไม่มีผลใช้บังคับ หรือเป็นโมฆะ หรือไม่สมบูรณ์ หรือไม่ชอบด้วยกฎหมายเฉพาะส่วน และให้ถือว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขส่วนอื่น ๆ ยังคงมีผลใช้บังคับได้ มีผลสมบูรณ์ ชอบด้วยกฎหมาย ไม่เสื่อมไป และผูกพันคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่อไป
- ข้อ 18. การที่ผู้รับหลักประกันยินยอมผ่อนผัน ละเว้นการบังคับใช้สิทธิหรือประวิงการใช้สิทธิหรืออำนาจใด ๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ภายใต้หรือเกี่ยวข้องกับสัญญานี้ ไม่ถือเป็นการสละสิทธิในเรื่องดังกล่าว การเปลี่ยนแปลงหรือการสละสิทธิใด ๆ ตามข้อความในสัญญานี้ หรือการยินยอมให้ผู้ให้หลักประกันไม่ต้องกระทำการตามเงื่อนไขหรือข้อตกลงใด ๆ ในสัญญานี้จะไม่มีผลใช้บังคับจนกว่าจะได้จัดทำเป็นลายลักษณ์อักษรโดยผู้รับหลักประกัน
- ข้อ 19. บรรดาหนังสือติดต่อ บอกกล่าวทวงถาม หรือหนังสืออื่นใดที่จะส่งให้แก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอันเกี่ยวข้องกับสัญญานี้ ไม่ว่าจะจัดส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือส่งทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) หากได้ส่งไปยังที่อยู่ที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ ให้ถือว่าได้ส่งให้แก่คู่สัญญาฝ่ายนั้นโดยชอบแล้ว

หากส่งถึงผู้ให้หลักประกัน : [o]

ที่อยู่ : [o]

ผู้ติดต่อ : [o]

เบอร์โทรศัพท์ : [o]

อีเมล : [o]

หากส่งถึงผู้รับหลักประกัน : **บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)**

ที่อยู่ : 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 9, 18, 39, 52 ซอยสีหราชพิรุณ ถนนวิภาวดี แขวง  
จตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

ผู้ติดต่อ : [o]

เบอร์โทรศัพท์ : [o]

อีเมล : [o]

- ข้อ 20. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้เอกสารต่าง ๆ ที่แนบทำสัญญาฉบับนี้ทุกฉบับ รวมถึงเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องและต่อเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้
- ข้อ 21. สัญญาฉบับนี้ให้ตีความและใช้บังคับตามกฎหมายไทย และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ศาลแห่งราชอาณาจักรไทย เป็นศาลที่มีเขตอำนาจพิจารณาและวินิจฉัยข้อพิพาทใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้

(คู่สัญญาลงนามหน้าถัดไป)

สัญญาฉบับนี้ได้จัดทำขึ้น 3 (สาม) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจเนื้อหาโดยตลอดและเห็นว่ามีข้อความถูกต้องตามเจตนา เพื่อเป็นหลักฐานจึงลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา) ถ้ามี (ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน ณ วัน เดือน ปี ที่ระบุไว้ข้างต้น และต่างเก็บรักษาไว้เป็นหลักฐานฝ่ายละ 1 (หนึ่ง) ฉบับ

[o]

ลงชื่อ ..... ผู้ให้หลักประกัน

([o])

บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ลงชื่อ ..... ผู้รับหลักประกัน

([o])

ลงชื่อ ..... พยาน

([o])

ลงชื่อ ..... พยาน

([o])

## สาระสำคัญของหนังสือยินยอมจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจและนิติกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

วันที่ [o]

ข้าพเจ้า [o] โดย [o] กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม เลขทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ [o] สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ [o] ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “**ผู้ให้หลักประกัน**”

ขอทำหนังสือฉบับนี้ให้ไว้ต่อเจ้าพนักงานทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ เพื่อเป็นหลักฐานว่า ข้าพเจ้าตกลงตราทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ ไว้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (“**ผู้รับหลักประกัน**”) เพื่อเป็นประกันหนี้ “หุ้นกู้เสี่ยงสูง มีประกันของบริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด” (“**หุ้นกู้**”) และ/หรือภาระผูกพันของผู้ให้หลักประกัน และ/หรือบุคคลใด ๆ ที่มีอยู่ภายใต้หุ้นกู้ โดยผู้ให้หลักประกัน และผู้รับหลักประกัน ได้ทำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ฉบับลงวันที่ [o] สัญญาเลขที่ [o] (สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ) ไว้เป็นหลักฐานแล้ว และเพื่อเป็นหลักฐานว่า ข้าพเจ้าตกลงยินยอมให้ผู้รับหลักประกันเป็นผู้ดำเนินการขอจดทะเบียน แก่ไข เปลี่ยนแปลง ยกเลิก สัญญาหลักประกันทางธุรกิจต่อเจ้าพนักงานทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามสัญญาหลักประกันทางธุรกิจจะหว่างผู้ให้หลักประกัน และผู้รับหลักประกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ .....ผู้ให้หลักประกัน

([o])

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

[o]

## สาระสำคัญของสัญญาจ้าง

สัญญาจ้างฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ [o] โดยและระหว่าง

1. [o] อยู่บ้านเลขที่ [o] ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า “**ผู้จ้าง**” ฝ่ายหนึ่ง กับ
2. **บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)** สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 9, 18, 39, 52 ออลซีซั่นเพลส ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า “**ผู้รับจ้าง หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้**” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“**ผู้ออกหุ้นกู้**”) ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ให้ออกและเสนอขาย “**หุ้นกู้เสียงสูง มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2569 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด**” ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า (“**หุ้นกู้**”) เป็นเงินจำนวน [o] บาท ([o]) พร้อมดอกเบี้ยตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (“**ข้อกำหนดสิทธิ**”) เพื่อเสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 16/2565 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน พ.ศ. 2565 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือใช้แทนที่) (“**ประกาศที่ ทจ. 16/2565**”) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยมี บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
- (ข) ผู้รับจ้าง มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 37/2552 เรื่อง คุณสมบัติของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และการกระทำตามอำนาจหน้าที่ของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ลงวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2552 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือใช้แทนที่) (“**ประกาศที่ ทจ. 37/2552**”) และประกาศหรือกฎเกณฑ์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง และตามที่ผู้รับจ้างได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แล้ว
- (ค) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ลงวันที่ [o] ระหว่างผู้ออกหุ้นกู้กับผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ โดยมีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และข้อกำหนดสิทธิ รวมทั้งหน้าที่ในการรับหลักประกันให้เป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิ
- (ง) ตามข้อกำหนดสิทธิ และสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ลงวันที่ [o] ผู้จ้างตกลงทำสัญญาต่อท้ายฉบับนี้ขึ้นเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหุ้นกู้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

1. ผู้จ้างตกลงจ้างอยู่ที่ดินและรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและสวนควบทั้งหลายบนที่ดินทั้งที่มีอยู่แล้วในปัจจุบันและที่จะมีขึ้นในอนาคต โฉนดเลขที่ [o] ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า “ทรัพย์สินจ้าง” เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหนี้คู่ต่อผู้รับจ้างในฐานะผู้แทนผู้ถือหนี้คู่ ตามข้อกำหนดสิทธิ หรือข้อผูกพันที่เกิดขึ้นและอยู่ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิดังกล่าว โดยมีวงเงินจ้าง [o] บาท ([o]) บวกด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ [o] ([o]) ต่อปี
2. นอกเหนือจากต้นทุนในข้อ 1 ผู้จ้างตกลงให้ทรัพย์สินจ้างเป็นประกันค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันได้แก่ ดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ค่าธรรมเนียม ค่าชดเชย ค่าเสียหาย ค่าทนาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหนี้คู่ และการบังคับจ้างทรัพย์สินจ้าง และความรับผิดชอบทั้งสิ้นอันผู้รับจ้างมีสิทธิเรียกร้องต่อผู้จ้าง
3. ในการจดทะเบียนจ้าง ผู้จ้างรับรองว่าทรัพย์สินจ้างปราศจากภาระผูกพัน ค่าธรรมเนียม และภาระภาษีใด ๆ
4. ผู้จ้างจะต้องรักษาทรัพย์สินที่จ้างให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยคืออยู่เสมอตลอดเวลา ที่จ้างไว้สัญญาฉบับนี้ โดยผู้จ้างเสียค่ารักษาและซ่อมแซมเอง
5. ผู้จ้างต้องจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินที่เหมาะสมต่อทรัพย์สินที่จ้างนั้น โดยผู้จ้างต้องเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันเองโดยตลอด และให้ผู้รับจ้างเป็นผู้รับผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี)
6. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้จ้างจะไม่ทำให้ทรัพย์สินจ้างตกอยู่ภายใต้ภาระผูกพันหรือภาระติดพันใด ๆ และผู้จ้างจะต้องไม่ให้สิทธิประการใด ๆ ซึ่งรวมถึงการก่อบุริมสิทธิ การจำนอง การจำนำ การให้อำศัย การให้เช่า การให้สิทธิถือครอง การให้ยืม การให้สิทธิครอบครองหรือให้สิทธิประโยชน์ประการใด ๆ ให้มีสิทธิเก็บกินหรือให้ผู้รับจ้างคนอื่น ๆ ในทรัพย์สินจ้างแก่ผู้อื่น หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนหรือขัดต่อสัญญาข้อนี้ เว้นแต่เป็นการที่ผู้จ้างสามารถกระทำได้ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา หรือเป็นการประกอบธุรกิจปกติของผู้จ้าง หรือได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจ้าง
7. ผู้จ้างมีหน้าที่ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีใด ๆ ที่อาจมีขึ้นในอนาคตตามแต่กรณีสำหรับทรัพย์สินจ้างทั้งที่มีอยู่ก่อนวันที่จดทะเบียนจ้าง และตลอดเวลาที่การจ้างที่ยังไม่ระงับสิ้นไป
8. ถ้ามีปัญหาข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ของผู้จ้างหรือถ้าผู้จ้างฝ่าฝืนสัญญาแม้แต่บางส่วนผู้รับจ้างมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้จ้างชำระหนี้และบังคับจ้างได้
9. ในระหว่างการจ้างหากปรากฏว่าทรัพย์สินที่จ้างถูกเวนคืน แล้วผู้จ้างได้สิทธิในการเรียกเอาค่าเช่าชดเชยสำหรับการเวนคืนนั้น ผู้จ้างจะโอนสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้รับจ้างเพื่อให้สิทธิเรียกร้องและรับการชดเชยนั้นแล้วนำไปหักจากมูลหนี้ที่ประกัน หากเหลืออยู่เท่าใดผู้รับจ้างต้องคืนเงินจำนวนที่เหลืออยู่นั้นให้แก่ผู้จ้าง แต่ถ้าหากไม่ครบถ้วนตามจำนวนหนี้ที่ปรากฏแล้ว ผู้จ้างยินยอมชดใช้เงินจำนวนที่ขาดด้วย

10. ผู้รับจ้างมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้จ้างชำระหนี้และบังคับจ้างจนได้เมื่อเกิดเหตุผิดนัดภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและผู้รับจ้างได้ออกกล่าวแจ้งเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดของข้อกำหนดสิทธิแล้ว
11. ในเวลาใด ๆ หลังจากที่ยื่นข้อเรียกร้องชำระหนี้ ถ้าไม่มีการจ้างรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินจ้าง และผู้จ้างใช้สิทธิแจ้งเป็นหนังสือแจ้งไปยังผู้รับจ้างเพื่อขอให้ผู้รับจ้างขายทอดตลาดทรัพย์สินจ้าง โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาลตามมาตรา 729/1 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ถือว่าหนังสือแจ้งดังกล่าวของผู้จ้างเป็นหนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาด ทั้งนี้ ผู้รับจ้างและผู้จ้างตกลงยอมรับและจะปฏิบัติตามขั้นตอนและกระบวนการเกี่ยวกับการขายทอดตลาดตลอดจนราคาและผู้รับจ้างกำหนดและตามที่กฎหมายกำหนด โดยผู้จ้างจะดำเนินการและ/หรือให้ความร่วมมือกับผู้รับจ้างเพื่อให้การดำเนินการขายทอดตลาดดังกล่าวเป็นไปด้วยความเรียบร้อยและเหมาะสม ทั้งนี้ หากผู้รับจ้างไม่ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินจ้างภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งตามที่กฎหมายกำหนดในมาตรา 729/1 นั้น ให้ผู้จ้างพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งผู้จ้างค้างชำระตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว  
  
ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นนั้น ไม่ตัดสิทธิผู้จ้างและผู้รับจ้างที่จะนำทรัพย์สินจ้างมาตีโอนชำระหนี้ มีประกันให้แก่ผู้รับจ้าง และไม่ตัดสิทธิผู้รับจ้างในการที่จะยื่นฟ้องบังคับจ้างจนเอาทรัพย์สินจ้าง ทั้งนี้ ตามกระบวนการที่กฎหมายกำหนด
12. เมื่อบังคับจ้างเอาทรัพย์สินจ้างขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิไม่พอชำระหนี้กับทั้งค่าอุปกรณ์ หรือเมื่อผู้รับจ้างเอาทรัพย์สินจ้างหลุด และราคาทรัพย์สินจ้างต่ำกว่าหนี้กับทั้งค่าอุปกรณ์ เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใด ผู้จ้างยอมรับผิดชอบใช้เงินที่ขาดจำนวนดังกล่าวนี้ให้แก่ผู้รับจ้างจนครบถ้วน
13. เงินที่รับจากการบังคับจ้างให้นำมาชำระตามลำดับดังต่อไปนี้
  - 13.1 ค่าธรรมเนียม ค่าฤชาธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการฟ้องคดี การบังคับหลักประกัน และการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
  - 13.2 หนี้ดอกเบี้ยที่ผู้จ้างโดยแบ่งเฉลี่ยชำระตามสัดส่วน
  - 13.3 หนี้ต้นเงินที่ผู้จ้างโดยแบ่งเฉลี่ยชำระตามสัดส่วน
 หากมีเงินเหลือจากการชำระหนี้ตามลำดับข้างต้น ให้ผู้รับจ้างส่งคืนผู้จ้างโดยเร็ว
14. ในกรณีที่ผู้รับจ้างเอาทรัพย์สินที่หลุดจ้างเป็นสิทธิ ถ้าปรากฏว่ามีเงินค่าภาษีอากรและ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางและ/หรือค่าชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่เจ้าของทรัพย์สินที่จ้างถูกเวนคืน ซ่อมแซม เป็นต้น หากผู้รับจ้างได้ชำระไปให้ถือว่าเป็นการชำระแทนผู้จ้าง และมีสิทธิให้ผู้จ้างชดเชยพร้อมด้วยค่าใช้จ่ายที่เสียไปในการชำระแทนนั้น

15. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหลายในการจ้างหรือการไถ่ถอนจ้าง ผู้จ้างจะเป็นผู้รับภาระเองทั้งสิ้น
16. ในกรณีที่มีการโอนสิทธิเรียกร้องหรือแปลงหนี้ใหม่ ผู้จ้างยินยอมให้สิทธิจ้างที่ได้ให้ไว้เป็นประกันหนี้เดิมนั้นเป็นประกันหนี้ที่มีการโอนสิทธิเรียกร้องหรือมีการแปลงหนี้ใหม่ด้วย
17. ในการส่งหนังสือบอกกล่าว ทวงถาม หรือหนังสืออื่นใด คู่สัญญารับว่าให้ดำเนินการจัดส่งไปยังที่อยู่ทีกล่าวก่อนแล้วข้างต้น หากคู่สัญญาฝ่ายใดไม่สามารถดำเนินการส่งหนังสือต่าง ๆ ได้เพราะสถานที่ดังกล่าวถูกรื้อถอน หรือด้วยเหตุอื่น ๆ แล้ว และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้มีการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เมื่อคู่สัญญาฝ่ายนั้นมีการส่งหนังสือต่าง ๆ ไปยังสถานที่ดังกล่าวข้างต้นแล้วให้ถือว่าเป็นการส่งหนังสือโดยชอบด้วยกฎหมาย
18. ข้อสัญญาใดในสัญญาฉบับนี้ที่ขัดต่อกฎหมาย โฆษะ หรือมิอาจบังคับได้ ให้ถือว่าเป็นการสิ้นผลเฉพาะข้อสัญญานั้นเท่านั้น โดยไม่เป็นเหตุให้ความสมบูรณ์ของข้อสัญญาข้ออื่นต้องเสื่อมเสียตามไปด้วย

(คู่สัญญาลงนามหน้าถัดไป)

สัญญาฉบับนี้ถูกทำขึ้นเป็น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจ  
ข้อความโดยตลอดแล้วเห็นว่าถูกต้องตรงตามความประสงค์แล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานเป็นสำคัญ  
และคู่สัญญาต่างเก็บสัญญาไว้ฝ่ายละ 1 (หนึ่ง) ฉบับ

**ผู้จ้าง**

[o]

ลงชื่อ .....

( )

แทนตามใบมอบอำนาจ ลงวันที่ .....

**ผู้รับจ้าง**

บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ลงชื่อ .....

(o)

แทนตามใบมอบอำนาจ ลงวันที่ [o]

ลงชื่อ ..... พยาน

( )

ลงชื่อ ..... พยาน

( )

## รายละเอียดทรัพย์สินจำนอง

ทรัพย์สินที่จำนองเป็นประกันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อย และ/หรือบุคคลอื่น ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่นำมาจำนองนี้จะขึ้นอยู่กับมูลค่าหุ้นที่ออกและเสนอขายได้ โดยมีมูลค่าหลักประกันของทรัพย์สินที่จำนองต้องไม่ต่ำกว่า 1.30 (หนึ่งจุดสามศูนย์) เท่าของมูลค่าหุ้นที่ออกและเสนอขายได้ในชุดนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ออกหุ้นกู้สามารถพิจารณาปรับเปลี่ยนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันประเภทอสังหาริมทรัพย์ได้ตามที่เห็นสมควรเพื่อให้สอดคล้องกับมูลค่าหุ้นที่ออกและเสนอขายได้ โดยจะจำกัดอยู่เพียงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเอกสารนี้เท่านั้น ซึ่งหากทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันรายการใดอยู่ภายใต้ภาระจำนองหรือภาระผูกพันอื่น ๆ ผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการไถ่ถอนทรัพย์สินดังกล่าวออกจากจำนองหรือภาระผูกพันอื่น ๆ ทั้งหมด และดำเนินการจดทะเบียนจำนองลำดับที่หนึ่งเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้ในชุดนี้เพียงอย่างเดียวเท่านั้นให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้ออกหุ้นกู้ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ SASST267A โดยผู้ถือหุ้นกู้สามารถตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินที่จำนองเป็นประกันหุ้นกู้ได้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ฉบับลงนาม

### 1. ห้องชุดโครงการ ไชมิส เอ็กซ์คลูซีฟ จำนวน 2 ห้องชุด

ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ซอยสุขุมวิท 31 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิที่ดิน	: หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ข.2) จำนวน 2 ฉบับ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	: บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	: จำนองไว้กับบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ SASST267A เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง
วิธีการประเมิน	: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
มูลค่าประเมินรวม	: 84,042,940 บาท (แปดสิบล้านสี่หมื่นสองพันเก้าร้อยสี่สิบบาท)

ห้องชุดเลขที่ 75/1 และ 75/24 มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2569 โดยบริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ จำกัด

ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ห้องชุดเลขที่ (อ.ข.2)	ชั้นที่	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท)
1	75/1	1	ห้องชุดพาณิชย์กรรม	307.70	60,001,500
2	75/24	5	ห้องชุดพักอาศัย	127.88	24,041,440
รวมทั้งสิ้น				435.58	84,042,940

## 2. ห้องชุดโครงการ ไชยมิส เอ็กซ์คลูซีฟ 42 จำนวน 5 ห้องชุด

- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ติดซอยสุขุมวิท 42 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
- เอกสารสิทธิที่ดิน : หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) จำนวน 5 ฉบับ
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน : บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพัน : ห้องชุดเลขที่ 19/332, 19/341, 19/438 และ 19/443 ถูกจำนองไว้กับบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ SASST267A เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง  
ห้องชุดเลขที่ 19/247 ไม่มีภาระผูกพัน
- วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- มูลค่าประเมินรวม : 71,120,510 บาท (เจ็ดสิบเอ็ดล้านหนึ่งแสนสองหมื่นห้าร้อยสิบบาท)

ห้องชุดเลขที่ 19/247 มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ 12 มกราคม 2569

ห้องชุดเลขที่ 19/332, 19/341, 19/438 และ 19/443 มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2569

โดยบริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ห้องชุดเลขที่ (อ.ช.2)	ชั้นที่	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท)
1	19/247	18	ห้องชุดพักอาศัย	50.76	9,644,000
2	19/332	23	ห้องชุดพักอาศัย	50.76	9,263,700
3	19/341	24	ห้องชุดพักอาศัย	52.14	9,593,760
4	19/438	29	ห้องชุดพักอาศัย	32.30	6,185,450
5	19/443	30	ห้องชุดพักอาศัย	162.65	36,433,600
รวมทั้งสิ้น				348.61	71,120,510

### 3. ห้องชุดโครงการไชมิส เอ็กส์คลูซีฟ ควีนส์ จำนวน 4 ห้องชุด

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ซอยไผ่สิงห์โต ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร

เอกสารสิทธิที่ดิน : หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) จำนวน 4 ฉบับ

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน : บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด

ภาระผูกพัน : ไม่มีภาระผูกพัน

วิธีการประเมิน : โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าประเมินรวม : 58,395,300 บาท (ห้าสิบบแปดล้านสามแสนเก้าหมื่นห้าพันสามร้อยบาท)

มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569 โดยบริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่ (อ.ช.2)	ชั้นที่	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท)
1	388/98	10	ห้องชุดพักอาศัย	83.20	19,801,600
2	388/158	15	ห้องชุดพักอาศัย	83.20	20,633,600
3	388/249	22	ห้องชุดพักอาศัย	34.32	8,991,840
4	388/250	22	ห้องชุดพักอาศัย	34.23	8,968,260
รวมทั้งสิ้น				234.95	58,395,300

#### 4. ห้องชุดโครงการ ไชยมิส สุขุมวิท 48 จำนวน 8 ห้องชุด

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ถนนสุขุมวิท (ทล.3) แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

เอกสารสิทธิที่ดิน : หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) จำนวน 8 ฉบับ

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน : บริษัท ไชยมิส สุขุมวิท จำกัด

ภาระผูกพัน : ห้องชุดเลขที่ 1448/18, 1448/36, 1448/273, 1448/284, 1448/301, 1448/309 และ 1448/339 ไม่มีภาระผูกพัน

ห้องชุดเลขที่ 1448/61 ถูกจำนองไว้กับบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ SASST267A เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง

วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าประเมินรวม : 103,685,030 บาท (หนึ่งร้อยสามล้านหกแสนแปดหมื่นห้าพันสามสิบบาท)

ห้องชุดเลขที่ 1448/18, 1448/36, 1448/273, 1448/284, 1448/301, 1448/309 และ 1448/339 มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ 23 มีนาคม 2569 โดยบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

ห้องชุดเลขที่ 1448/61 มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ 27 มกราคม 2569 โดยบริษัท แอดวานซ์ แอฟไฟรซึล จำกัด

ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่ (อ.ช.2)	ชั้นที่	ประเภทห้องชุด	อาคาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท)
1	1448/18	7	ห้องชุดพักอาศัย	บี	62.02	10,214,694
2	1448/36	9	ห้องชุดพักอาศัย	บี	29.51	5,465,252
3	1448/61	12	ห้องชุดพักอาศัย	บี	26.54	4,060,620
4	1448/273	31	ห้องชุดพักอาศัย	บี	56.86	11,792,764
5	1448/284	32	ห้องชุดพักอาศัย	บี	56.86	11,849,624
6	1448/301	34	ห้องชุดพักอาศัย	บี	36.58	8,548,746
7	1448/309	34	ห้องชุดพักอาศัย	บี	29.88	6,982,956
8	1448/339	39	ห้องชุดพักอาศัย	บี	155.94	44,770,374
รวมทั้งสิ้น					454.19	103,685,030

## 5. ห้องชุดโครงการไชมิส สุขุมวิท 87 จำนวน 21 ห้องชุด

- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ถนนสุขุมวิท (ทล.3) แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
- เอกสารสิทธิที่ดิน : หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) จำนวน 21 ฉบับ
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน : บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด
- ภาระผูกพัน : ห้องชุดเลขที่ 9/76, 9/103, 9/104, 9/105, 9/111, 9/157, 9/223, 9/229, 9/230, 9/245, 9/254, 9/262, 9/268, 9/271, 9/280, 9/309, 9/320, 9/362, 9/366 และ 9/373 ไม่มีภาระผูกพัน
- ห้องชุดเลขที่ 9/117 ถูกจำนองไว้กับบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ SASST267A เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง
- วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- มูลค่าประเมินรวม : 122,428,380 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสองล้านสี่แสนสองหมื่นแปดพันสามร้อยแปดสิบบาท)

มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ **๖ มีนาคม 2569** โดยบริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่ (อ.ช.2)	ชั้นที่	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท)
1	9/76	8, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	32.94	5,336,280
2	9/103	10, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	29.84	4,893,760
3	9/104	10, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	30.19	4,951,160
4	9/105	10, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	29.19	4,787,160
5	9/111	10, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	29.94	4,910,160
6	9/117	10, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	37.32	6,120,480
7	9/157	12 เอ, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	62.19	10,572,300
8	9/223	17, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	30.24	5,382,720
9	9/229	17, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	32.92	5,859,760
10	9/230	17, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	30.11	5,359,580
11	9/245	18, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	33.55	6,039,000
12	9/254	18, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	29.13	5,243,400
13	9/262	19, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	33.55	6,106,100
14	9/268	19, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	29.13	5,301,660
15	9/271	19, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	29.13	5,301,660

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่ (อ.ช.2)	ชั้นที่	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท)
16	9/280	20, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	32.92	6,057,280
17	9/309	22, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	29.33	5,514,040
18	9/320	22, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	37.58	7,065,040
19	9/362	25, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	31.62	6,134,280
20	9/366	25, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	30.11	5,841,340
21	9/373	25, ลอย	ห้องชุดพักอาศัย	29.13	5,651,220
รวมทั้งสิ้น				690.06	122,428,380

## 6. ห้องชุดโครงการอาคารชุด บลอสซั่ม คอนโด แอท แฟชั่น ปิยะอนันต์ จำนวน 4 ห้องชุด

ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ถนนรัชดา-รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิที่ดิน	: หนังสือแสดงกรรมสิทธิห้องชุด (อ.ช.2) จำนวน 4 ฉบับ
ผู้ถือกรรมสิทธิทรัพย์สิน	: บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	: จำนองไว้กับบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ SASST267A เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง
วิธีการประเมิน	: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
มูลค่าประเมินรวม	: 9,081,460 บาท (เก้าล้านแปดหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยหกสิบบาท)

มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2569 โดยบริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่ (อ.ช.2)	ชั้นที่	ประเภทห้องชุด	อาคาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท)
1	90/31	4	ห้องชุดพักอาศัย	1	25.14	2,086,620
2	90/32	4	ห้องชุดพักอาศัย	1	25.14	2,086,620
3	90/34	4	ห้องชุดพักอาศัย	1	25.14	2,086,620
4	90/452	1	ห้องชุดพักอาศัย	1	35.27	2,821,600
รวมทั้งสิ้น					110.69	9,081,460

## 7. ห้องชุดโครงการอาคารชุด บลอสซั่ม คอนโด แอท แฟชั่น อัลทิบูตย์ จำนวน 4 ห้องชุด

ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ถนนทางคู่ขนาน ของถนนรัชดา-รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิที่ดิน	: หนังสือแสดงกรรมสิทธิห้องชุด (อ.ช.2) จำนวน 4 ฉบับ
ผู้ถือกรรมสิทธิทรัพย์สิน	: บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	: จำนองไว้กับบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ SASST267A เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง
วิธีการประเมิน	: วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
มูลค่าประเมินรวม	: 13,711,425 บาท (สิบสามล้านเจ็ดแสนหนึ่งหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบห้าบาท)

มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ 23 มีนาคม 2569 โดยบริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่ (อ.ช.2)	ชั้นที่	ประเภทห้องชุด	อาคารเลขที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท)
1	98/184	15	ห้องชุดพักอาศัย	1	35.03	3,604,587
2	98/192	15	ห้องชุดพักอาศัย	1	31.60	3,251,640
3	98/193	15	ห้องชุดพักอาศัย	1	31.60	3,251,640
4	98/195	15	ห้องชุดพักอาศัย	1	35.02	3,603,558
รวมทั้งสิ้น					133.25	13,711,425

## 8. ห้องชุดโครงการอาคารชุดบลอสซั่ม คอนโด แอท สาทร-เจริญราษฎร์ จำนวน 14 ห้องชุด

- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ติดทางพิเศษศรีรัช (สายแจ้งวัฒนะ-บางโคล่) และถนนเจริญราษฎร์ แขวงทุ่งวัดดอน เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
- เอกสารสิทธิที่ดิน : หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) จำนวน 14 ฉบับ
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน : ห้องชุดเลขที่ 258/596, 258/597, 258/625 และ 258/633 ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท ไซมิส สาทร 1 จำกัด
- ห้องชุดเลขที่ 258/1, 258/2, 258/3, 258/4, 258/5, 258/6, 258/13 และ 258/425 ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
- ห้องชุดเลขที่ 258/536 และ 258/537 ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท ไซมิส สาทร 3 จำกัด
- ภาระผูกพัน : จำนองไว้กับบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ SASST267A เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง
- วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- มูลค่าประเมินรวม : 318,153,960 บาท (สามร้อยสิบแปดล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นสามพันเก้าร้อยหกสิบบาท)

มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ 2 มีนาคม 2569 โดยบริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่ (อ.ช.2)	ชั้นที่	ประเภทห้องชุด	อาคารเลขที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท)
1	258/596	2	ห้องชุดพักอาศัย	เอ	30.14	2,953,720
2	258/597	2	ห้องชุดพักอาศัย	เอ	30.19	2,958,620
3	258/625	3	ห้องชุดพักอาศัย	เอ	30.19	2,988,810
4	258/633	3	ห้องชุดพักอาศัย	เอ	30.19	2,988,810
5	258/1	1	ห้องชุดพาณิชยกรรม	บี	415.60	43,415,200
6	258/2	1	ห้องชุดพาณิชยกรรม	บี	651.80	67,781,600
7	258/3	2	ห้องชุดสำนักงาน	บี	306.99	27,457,020
8	258/4	2	ห้องชุดสำนักงาน	บี	521.33	46,710,340
9	258/5	3	ห้องชุดสำนักงาน	บี	306.99	27,728,010
10	258/6	3	ห้องชุดสำนักงาน	บี	521.33	47,171,670
11	258/13	7	ห้องชุดสำนักงาน	บี	306.99	28,811,970
12	258/425	1	ห้องชุดพาณิชยกรรม	อี	95.74	10,722,880
13	258/536	7	ห้องชุดพักอาศัย	อี	31.38	3,232,140

ลำดับ	ห้องชุด เลขที่ (อ.ช.2)	ชั้นที่	ประเภทห้องชุด	อาคารเลขที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (บาท)
14	258/537	7	ห้องชุดพักอาศัย	อี	31.39	3,233,170
รวมทั้งสิ้น					3,310.25	318,153,960

## 9. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดิน 191.20 ตารางวา (มูลค่าประเมินไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง)

- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตัดถนนพหลโยธิน (ทล. 1) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
- เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดิน เนื้อที่ดินรวม 191.20 ตารางวา
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน : บริษัท ไชมิส รังสิต จำกัด
- ภาระผูกพัน : โฉนดที่ดินเลขที่ 220377 ถูกจำนองไว้กับบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ SASST296A เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ ทั้งปวง
- โฉนดที่ดินเลขที่ 229069 ถูกจำนองไว้กับบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ SASST27DA เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ ทั้งปวง
- วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
- วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- มูลค่าประเมินรวม : 16,252,000 บาท (สิบหกล้านสองแสนห้าหมื่นสองพันบาท)

มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ 19 กันยายน พ.ศ. 2568 โดยบริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมิน (บาท)
				ไร่	งาน	ตร.วา		
1	220377	101	46282	0	1	49.5	149.50	12,707,500
2	229069	107	62561	0	0	41.7	41.70	3,544,500
รวม				0	1	91.2	191.20	16,252,000

## สาระสำคัญของสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ

ทำที่ [o]

วันที่ [o]

สัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกันการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ (“สัญญา”) ฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง

[o] สำนักงานแห่งใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ [o] ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า “**ผู้ให้หลักประกัน**” ฝ่ายหนึ่ง และ

**บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)** ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และในนามของผู้ถือหุ้นกู้ สำนักงานแห่งใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 9, 18, 39, 52 ออลซีซั่นสเพลส ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า “**ผู้รับหลักประกัน**” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. ผู้ให้หลักประกันในฐานะผู้ออกหุ้นกู้ได้กู้ยืมเงินจากผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน [o] ([o]) หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาท) คิดเป็นมูลค่าเงินต้นรวมทั้งสิ้น [o] บาท [o] ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 โดยใช้ชื่อหุ้นกู้ว่า “หุ้นกู้เสียงสูง มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2569 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด” (“**หุ้นกู้**”)
- ข. ผู้รับหลักประกันได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ตามสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ทำขึ้นระหว่าง ผู้ให้หลักประกัน และผู้รับหลักประกัน ลงวันที่ [o] โดยมีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และข้อกำหนดสิทธิ รวมทั้งหน้าที่ในการรับหลักประกันให้เป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิ
- ค. ผู้ให้หลักประกันตกลงตราทรัพย์สินตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ไว้แก่ผู้รับหลักประกันเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้หุ้นกู้และภาระผูกพันของผู้ให้หลักประกัน จนกว่าหนี้หุ้นกู้ และ/หรือภาระผูกพันที่ผู้ให้หลักประกันมีอยู่ภายใต้หุ้นกู้จะระงับสิ้นไป หรือจนกว่าผู้รับหลักประกันจะปลดหนี้สิน และ/หรือภาระผูกพันให้ผู้ให้หลักประกัน เพื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขของข้อกำหนดสิทธิ

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน ดังมีข้อความดังต่อไปนี้

### ข้อ 1. คำจำกัดความ

เว้นแต่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นให้คำจำกัดความ หรือถ้อยคำใด ๆ ภายใต้อสัญญาฉบับนี้มีความหมายดังต่อไปนี้

“**ข้อกำหนดสิทธิ**”

หมายถึง

ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับ “หุ้นกู้เสียงสูง มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2569 ชุดที่ 3 ครบ

กำหนดได้ก่อนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ก่อน  
ก่อนครบกำหนด” และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

- |                              |         |   |
|------------------------------|---------|---|
| “ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน” | หมายถึง | สิทธิเรียกร้องในเงินฝากทั้งจำนวนที่อยู่ในบัญชีเงินฝากที่มีเงื่อนไขในการเบิกถอนเงิน (Deposit with Withdrawal Condition) ตลอดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงดอกเบี้ย และผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้หลักประกันมีอยู่หรือได้รับจากบัญชีเงินฝากที่มีเงื่อนไขการเบิกถอนเงิน (Deposit with Withdrawal Condition) ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3 ของสัญญาฉบับนี้ |
| “บัญชีหลักประกัน”            | หมายถึง | บัญชีเงินฝากธนาคาร [o] ชื่อบัญชี [o] เลขที่บัญชี [o] ประเภทบัญชี [o] ซึ่งเป็นบัญชีเงินฝากที่มีเงื่อนไขการเบิกถอนเงิน (Deposit with Withdrawal Condition) ของผู้ให้หลักประกัน  |
| “ธนาคาร”                     | หมายถึง | ธนาคาร [o] ซึ่งเป็นสถาบันการเงินผู้รับฝากเงิน   |
- ข้อ 2. ผู้ให้หลักประกันตกลงตราทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่ระบุในข้อ 3 ของสัญญาฉบับนี้ไว้แก่ผู้รับหลักประกัน เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระหนี้หุ้นกู้ และความรับผิดในบรรดาภาระค่าใช้จ่าย และ/หรือหนี้สินทุกประเภทที่ผู้ให้หลักประกันมีอยู่กับผู้ถือหุ้นกู้ ผู้รับหลักประกัน และบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในขณะนี้ และ/หรือที่จะมีต่อไป ภายหน้า ภายใต้หุ้นกู้ซึ่งครบกำหนดได้ก่อนวันที่ [o] รวมถึงเอกสารแก้ไขเพิ่มเติมอื่นใดที่จะได้มีขึ้นในอนาคตอันเกี่ยวเนื่องกับหุ้นกู้ (“**หนี้หุ้นกู้**”) โดยมีจำนวนเงินที่ตกลงใช้ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเป็นประกันจำนวน [o] บาท ([o]) (“**วงเงินหลักประกัน**”) จนกว่าหนี้หุ้นกู้จะได้มีการชำระจนหมดสิ้นไป
- ข้อ 3. ประเภทของทรัพย์สินที่ตราไว้เป็นหลักประกัน ได้แก่ สิทธิเรียกร้องของผู้ให้หลักประกันในเงินฝากทั้งจำนวนในบัญชีหลักประกัน ซึ่งเป็นบัญชีเงินฝากที่มีเงื่อนไขการเบิกถอนเงิน (Deposit with Withdrawal Condition) (ตามแบบข้อมูลหลักทรัพย์ ประเภทสิทธิเรียกร้องที่กำหนดในระบบการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์) ภายในวงเงินหลักประกันตามที่ระบุในข้อ 2
- ในการนี้ มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันซึ่งตราไว้ภายใต้สัญญาฉบับนี้ เมื่อรวมกับทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์และ/หรือทรัพย์สินทดแทนประเภทอื่น ๆ ตามกำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ (รวมเรียกว่า “**มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน**”) ที่ต้องมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1.30 (หนึ่งจุดสามศูนย์) เท่าของมูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนตลอดอายุหุ้นกู้โดยมูลค่าทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์จะเป็นมูลค่าตามราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ให้ความเห็นชอบ หรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ทั้งนี้ ต้องมีการประเมินใหม่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ
- ทั้งนี้ ในกรณีที่หลักประกันมีทั้ง (1) ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเป็นอสังหาริมทรัพย์ และ (2) เงินฝากในบัญชีหลักประกัน โดยการคำนวณมูลค่าหลักประกันจะได้นำมูลค่าหลักประกันประเภทเงินฝากในบัญชีหลักประกัน หรือพันธบัตรรัฐบาล หรือหนังสือค้ำประกันธนาคาร (Bank Guarantee) ที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย มาหัก

ออกจากมูลค่าหุ้นที่ผู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน แล้วให้นำมูลค่าหุ้นที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนดังกล่าว มาคำนวณการดำรงอัตราส่วนมูลค่าหลักประกันตามที่กำหนดข้างต้น

- ข้อ 4. ผู้ให้หลักประกันตกลงยินยอมให้ผู้รับหลักประกันนำทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ไปดำเนินการจดทะเบียนเป็นหลักประกันทางธุรกิจต่อเจ้าพนักงานทะเบียน ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการ ตามที่เจ้าพนักงานทะเบียนและผู้รับหลักประกันกำหนด และตกลงจะไม่เพิกถอนคำยินยอมดังกล่าว เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับหลักประกัน และผู้รับหลักประกันรับรองว่าจะดำเนินการจดทะเบียนสัญญาฉบับนี้ต่อเจ้าพนักงานทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เพื่อเป็นหลักประกันหุ้นกู้ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหุ้นกู้

ในการนี้ ผู้ให้หลักประกันตกลงลงนามในหนังสือยินยอมจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจและนิติกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามแบบที่กำหนดในเอกสารแนบ 1 ของสัญญาฉบับนี้ ภายในวันที่ลงนามสัญญาฉบับนี้เพื่อยินยอมให้ผู้รับหลักประกันเป็นผู้ดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการจดทะเบียนตามสัญญาฉบับนี้

- ข้อ 5. ผู้ให้หลักประกันจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบต่อบรรดาค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนหลักประกัน การแก้ไขรายการจดทะเบียน การยกเลิกรายการจดทะเบียน และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียน และการดำเนินการตามสัญญาฉบับนี้

ทั้งนี้ หากผู้ให้หลักประกันไม่ชำระค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้รับหลักประกันมีสิทธิที่จะดำเนินการชำระค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ดังกล่าวในนามของผู้ให้หลักประกัน และผู้ให้หลักประกันตกลงที่จะชำระคืนเงินทั้งหมดที่ผู้รับหลักประกันได้ชำระไปเพื่อการดังกล่าวให้แก่ผู้รับหลักประกัน ภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ นับแต่วันที่ผู้รับหลักประกันได้แจ้งให้ผู้ให้หลักประกันทราบถึงค่าใช้จ่ายดังกล่าว เป็นลายลักษณ์อักษร

- ข้อ 6. ผู้ให้หลักประกันตกลงที่จะจัดทำ และนำส่งหนังสือบอกกล่าวการจดทะเบียนหลักประกันไปยังธนาคาร และจะต้องดำเนินการให้ธนาคารลงนามรับทราบและยินยอมตามหนังสือดังกล่าว โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ธนาคารรับทราบการจดทะเบียนหลักประกันเหนือบัญชีเงินฝากดังกล่าว
- (2) ธนาคารตกลงว่าจะไม่ชำระเงินหรือยินยอมให้มีการถอน โอน หรือหักบัญชีใด ๆ แก่ผู้ให้หลักประกัน เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้รับหลักประกัน และ
- (3) เมื่อผู้รับหลักประกันมีหนังสือแจ้งการบังคับหลักประกัน (Enforcement Notice) ไปยังธนาคาร ธนาคารตกลงจะไม่ชำระหนี้แก่ผู้ให้หลักประกันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว เมื่อหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องถึงกำหนดชำระ ให้ธนาคารชำระหนี้แก่ผู้รับหลักประกันโดยตรง

ทั้งนี้ ผู้ให้หลักประกันตกลงว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 14 (สิบสี่) วัน และจะจัดส่งสำเนาหนังสือที่ธนาคารลงนามรับทราบและยินยอมตามเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นแล้วให้แก่ผู้รับหลักประกัน

- ข้อ 7. คำรับรองของผู้ให้หลักประกัน

ผู้ให้หลักประกันรับรองและยืนยันความถูกต้องแท้จริงของข้อความดังกล่าวต่อไปนี้

- 7.1 ผู้ให้หลักประกันเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน หรือมีสิทธิที่จะนำทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาฉบับนี้มาเป็นการชำระหนี้ให้กับผู้รับหลักประกัน
- 7.2 ผู้ให้หลักประกันรับรองและยืนยันว่า ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาฉบับนี้ปราศจากการผูกพัน สิทธิเรียกร้อง หรือสิทธิของบุคคลภายนอกใด ๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจำนำ จำนอง การโอนสิทธิเรียกร้อง การให้สิทธิหักกลบลบหนี้ หรือภาระติดพันในลักษณะอื่นใด เว้นแต่ที่ได้เปิดเผยไว้แล้วเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้รับหลักประกัน
- 7.3 การให้หลักประกัน การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการหรือการกระทำใด ๆ ของผู้ให้หลักประกันตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย และเป็นไปตามวัตถุประสงค์ข้อบังคับว่าด้วยระเบียบปฏิบัติงานของผู้ให้หลักประกัน (ถ้ามี) และไม่เป็นการขัดขึ้นหรือหลีกเลี่ยงพันธะ ข้อผูกพัน ข้อรับรองอื่นใดซึ่งผู้ให้หลักประกันมีอยู่กับผู้อื่นหรือให้ไว้กับผู้อื่นด้วย
- 7.4 ในขณะที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้หลักประกันไม่ถูกฟ้องเป็นคดีล้มละลาย หรือไม่ถูกร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการ ไม่ว่าจะอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลหรือของเจ้าพนักงานของรัฐ หรือของอนุญาโตตุลาการ ที่มีผลกระทบกระเทือนต่อการให้ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันมาเป็นหลักประกันตามสัญญาฉบับนี้
- 7.5 ผู้ให้หลักประกันไม่เป็นผู้ผิดนัด หรือผิดสัญญา หรือข้อรับรองหรือข้อผูกพันใดซึ่งผู้ให้หลักประกันมีอยู่กับผู้อื่น ซึ่งการผิดนัดผิดสัญญา หรือข้อรับรอง หรือข้อผูกพันดังกล่าว อาจมีผลกระทบกระเทือนต่อฐานะการเงิน หรือการดำเนินการใด ๆ ของผู้ให้หลักประกัน

#### ข้อ 8. ความต่อเนื่องของหลักประกัน

ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่ผู้ให้หลักประกันตราไว้กับผู้รับหลักประกันภายใต้สัญญาฉบับนี้เป็นหลักประกันที่มีผลใช้บังคับและผูกพันต่อเนื่องกันไปตลอดระยะเวลา และไม่สามารถถูกยกเลิก เพิกถอน หรือกระทบโดย

- 8.1 การผ่อนเวลา การผ่อนผัน การยินยอม การสละสิทธิ การละเว้น หรือการให้ความยินยอมใด ๆ ที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ให้หลักประกันไม่ว่าในเวลาใด ๆ
- 8.2 การใช้ หรือไม่ใช้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ต่อผู้ให้หลักประกัน
- 8.3 การแก้ไข และ/หรือเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดสิทธิและ/หรือเงื่อนไขภายใต้สัญญาใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหนี้หุ้นกู้ และ/หรือข้อสัญญาฉบับนี้
- 8.4 การเลิกบริษัท การชำระบัญชี การมีหนี้สินล้มละลาย การล้มละลาย การฟื้นฟูกิจการ การควบรวมบริษัท การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างบริษัทของผู้ให้หลักประกัน
- 8.5 ความเป็นโมฆะ ความไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่สมบูรณ์ หรือใช้บังคับไม่ได้ของข้อสัญญาข้อหนึ่งข้อใดของสัญญาฉบับนี้

ข้อ 9. ในกรณีที่อัตราส่วนของมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันต่อมูลค่าหุ้นกู้ทั้งหมดที่ยังมิได้ไถ่ถอนต่ำกว่าสัดส่วนกำหนดไว้ในข้อ 3 ผู้ให้หลักประกันตกลงที่จะจัดให้มีการนำทรัพย์สินทดแทนมาวางเป็นประกันเพิ่มเติม หรือส่งมอบทรัพย์สินทดแทนอื่น เพื่อให้มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่มีอยู่เดิม เมื่อรวมกับทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) มีอัตราส่วนเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3 ตลอดอายุของหุ้นกู้

ทั้งนี้ ผู้ให้หลักประกันจะต้องจัดทำและส่งมอบรายละเอียดหลักประกันฉบับแก้ไขเพิ่มเติมซึ่งลงนามโดยกรรมการผู้มีอำนาจและ/หรือส่งมอบทรัพย์สินทดแทนให้แก่ผู้รับหลักประกันภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่งมอบรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้ออกหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.6 ของข้อกำหนดสิทธิ ทั้งนี้ ให้รายละเอียดหลักประกันฉบับแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

- ข้อ 10. ถ้าหากภายหลังจากวันทำสัญญาฉบับนี้ ผู้รับหลักประกันมีความจำเป็นในการแก้ไขเพิ่มเติม ปรับปรุง และ/หรือเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ หรือข้อความใด ๆ หรือเอกสารแนบใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้มีข้อความสอดคล้องกับรายการตามที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย หรือตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ หรือเอกสารแนบท้ายของสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้ผู้รับหลักประกันสามารถจดทะเบียน และ/หรือแก้ไขการจดทะเบียนสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้ให้หลักประกันตกลงจะให้ความร่วมมือกับผู้รับหลักประกันในการดำเนินการแก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุง และ/หรือเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ หรือข้อความ หรือเอกสารแนบท้ายดังกล่าวนี้ และตกลงที่จะลงนามในหนังสือยินยอมจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจและนิติกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามแบบที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้ ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม ปรับปรุง และ/หรือเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ หรือข้อความใด ๆ หรือ เอกสารแนบใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อยินยอมให้ผู้รับหลักประกันเป็นผู้ดำเนินการขอจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติม ปรับปรุง และ/หรือเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจต่อเจ้าพนักงานทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ภายในระยะเวลา 14 (สิบสี่) วัน นับแต่วันที่ผู้รับหลักประกันได้รับหนังสือยินยอมข้างต้น
- ข้อ 11. นอกจากนั้นหุ้นกู้ที่ผู้ให้หลักประกันตกลงใช้ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเป็นประกันตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 ของสัญญาฉบับนี้แล้ว ผู้ให้หลักประกันยังตกลงให้ทรัพย์สินหลักประกันที่ตราไว้เป็นหลักประกันสำหรับการชำระหนี้หุ้นกู้ ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยตามหุ้นกู้ รวมไปถึงเบี้ยปรับ ค่าสินไหมทดแทน ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าเสียหายอื่นใดที่อาจเกิดขึ้นจากการไม่ชำระหนี้ หรือการไม่ ปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิ และ/หรือข้อกำหนดเพิ่มเติม (“หนี้ที่ประกัน”)
- ทั้งนี้ การบังคับชำระหนี้ที่ประกันจากทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาหลักประกัน และข้อกำหนดอื่น ๆ ของข้อกำหนดสิทธิ
- ข้อ 12. ผู้ให้หลักประกันไม่สามารถยกเลิกหรือเพิกถอนการจดทะเบียนหลักประกันตามสัญญาฉบับนี้ได้ไม่ว่าในกรณีใด ๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับหลักประกันก่อน
- ข้อ 13. นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาจนกว่าหนี้ที่ประกันจะได้รับชำระครบถ้วนและมีการปลดหลักประกันทรัพย์สินหลักประกันตามสัญญาฉบับนี้แล้ว ผู้ให้หลักประกันตกลงจะไม่ถอน จำหน่ายจ่ายโอน ก่อภาระผูกพัน ให้สิทธิหรือนำไปเป็นหลักประกันให้แก่บุคคลภายนอก หรือกระทำการใด ๆ อันมีผลให้ทรัพย์สินหลักประกันมีจำนวนลดลง (รวมเรียกว่า “จำหน่ายสิทธิ”) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ หรือได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับหลักประกัน
- ข้อ 14. หากเกิดเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้ให้หลักประกันยินยอมให้เป็นเหตุบังคับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน โดยผู้ให้หลักประกันยินยอมให้เป็นสิทธิของผู้รับหลักประกันที่จะใช้ดุลยพินิจในการดำเนินการบังคับหลักประกันตามขั้นตอน

และวิธีการที่ผู้รับหลักประกันกำหนดภายใต้บังคับของกฎหมาย และนำเงินเข้าชำระหนี้หุ้นกู้ของผู้ให้หลักประกันได้ทันที

- 14.1 ผู้ให้หลักประกันผิมนัดไม่ชำระหนี้หุ้นกู้ไม่ว่าเงินต้นหรือดอกเบี้ยหรือเงินจำนวนอื่นใด (ถ้ามี) ในวันถึงกำหนดชำระตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิ เว้นแต่การผิมนัดดังกล่าวมีสาเหตุมาจากข้อยกเว้นตามข้อ 11.1 (ก) ของข้อกำหนดสิทธิ
- 14.2 ผู้ให้หลักประกันไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิในข้อหนึ่งข้อใด นอกจากการผิมนัดไม่ชำระเงินตามข้อ 11.1 (ก) หรือการฝ่าฝืนหน้าที่ตามข้อ 11.1 (ค) ของข้อกำหนดสิทธิ และเหตุผิมนัดเงื่อนไขเช่นนั้นยังคงมีอยู่เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้รับหลักประกันในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หรือผู้ถือหุ้นกู้ที่ถือหุ้นกู้รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมด (ไม่ว่ารายเดียวหรือหลายราย) ได้ส่งหนังสือแจ้งให้ผู้ให้หลักประกันแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวไปยังสำนักงานใหญ่ของผู้ให้หลักประกันแล้ว
- 14.3 ผู้ให้หลักประกันผิมนัดชำระหนี้ไม่ว่าในมูลหนี้ใด ๆ เป็นจำนวนเงินรวมกันเกินกว่า 500,000,000 บาท (ห้าร้อยล้านบาท) หรือเงินสกุลอื่นที่มีจำนวนเทียบเท่า จากการที่ (1) ผู้ให้หลักประกันไม่ชำระหนี้ดังกล่าวภายในกำหนดชำระหนี้เดิมหรือภายในระยะเวลาที่เจ้าหนี้ขยายให้ หรือ (2) หนี้ดังกล่าวถูกเจ้าหนี้เรียกให้ชำระคืนก่อนกำหนดตามสิทธิของเจ้าหนี้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- 14.4 ผู้ให้หลักประกันต้องคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาด หรือคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการ ให้ชำระหนี้ครั้งเดียว หรือหลายครั้งรวมกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งรวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท (ห้าร้อยล้านบาท) หรือเงินสกุลอื่นที่มีจำนวนเทียบเท่า เว้นแต่ผู้ให้หลักประกันมีความสามารถชำระหนี้ดังกล่าวได้ครบถ้วนภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาด หรือคำชี้ขาดอันเป็นที่สุดของอนุญาโตตุลาการนั้นและการชำระหนี้ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ของผู้ให้หลักประกันภายใต้ข้อกำหนดสิทธิ
- 14.5 ผู้ให้หลักประกันตกเป็นผู้มีหนี้สินล้มละลายตามที่ถูกกฎหมายกำหนดหรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้ให้หลักประกันหรือเพื่อขอให้ผู้ให้หลักประกันล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และสถานะหรือการดำเนินการดังกล่าวไม่ได้รับการปลดปล่อยภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้ออกหุ้นกู้อยู่ในสถานะดังกล่าว หรือนับแต่วันที่มีการยื่นคำฟ้องหรือคำร้องต่อศาลเพื่อดำเนินการเช่นนั้น (แล้วแต่กรณี)
- 14.6 ข้อมูล หลักฐานหรือเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับผู้ให้หลักประกัน หรือหลักประกันหุ้นกู้ที่ผู้ให้หลักประกันส่งมอบให้แก่ผู้รับหลักประกันในการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นหลักฐานเท็จ หรือมีการปกปิดความจริงอย่างมีนัยสำคัญ
- 14.7 หลักประกันใด ๆ ไม่ว่าทั้งหมด หรือบางส่วนในจำนวนที่มีนัยสำคัญที่ให้ไว้กับผู้รับหลักประกันถูกยึด หรือถูกอายัดโดยบุคคลอื่น หรือถูกโต้แย้งสิทธิ และเหตุเช่นนั้นยังคงมีอยู่เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้รับหลักประกันหรือผู้ถือหุ้นกู้ (ไม่ว่ารายเดียวหรือหลายราย) ที่ถือหุ้นกู้รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดได้ส่งหนังสือแจ้งให้ผู้ให้หลักประกันแก้ไขเหตุดังกล่าวไปยังสำนักงานใหญ่ของผู้ให้หลักประกันแล้ว
- 14.8 ผู้ให้หลักประกันเป็นบุคคลที่ถูกกำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย

- 14.9 มีเหตุการณ์อื่นใดอันอาจส่งผลกระทบต่อภาระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้หลักประกันตามเอกสารสัญญาใด ๆ ที่ได้เข้าทำหรือให้ไว้กับผู้รับหลักประกัน ไม่ว่าในขณะทำสัญญานี้หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้า
- ข้อ 15. เมื่อมีเหตุบังคับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามข้อ 14 ผู้ให้หลักประกันตกลงว่าจะไม่เรียกร้องให้ผู้รับหลักประกันบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สิน หรือหลักประกันอื่นของผู้ให้หลักประกันก่อน และจะไม่ยกข้อต่อสู้ใด ๆ ของผู้ให้หลักประกันขึ้นต่อสู้ผู้รับหลักประกันเพื่อปฏิเสธเหตุบังคับหลักประกัน โดยผู้ให้หลักประกันยินยอมให้ผู้รับหลักประกันดำเนินการบังคับหลักประกันตามวิธีการดังต่อไปนี้
- 15.1 เมื่อผู้รับหลักประกันได้มีหนังสือแจ้งเหตุบังคับหลักประกันแล้ว ผู้ให้หลักประกันตกลงว่าจะไม่จำหน่ายสิทธิแปรสภาพทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน หรือนำทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไปรวมกับทรัพย์สินอื่นโดยเด็ดขาดเพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้
- 15.2 ผู้ให้หลักประกันต้องดำเนินการใด ๆ และให้ความร่วมมือตามที่ผู้รับประกันร้องขอ เพื่อให้ธนาคารส่งมอบเงินฝากในบัญชีเงินฝากให้แก่ผู้รับหลักประกัน
- 15.3 หากการบังคับหลักประกันได้เงินไม่เพียงพอชำระหนี้หุ้นกู้ทั้งหมด ผู้ให้หลักประกันยังคงต้องรับผิดชอบชำระหนี้หุ้นกู้จนครบถ้วน
- ข้อ 16. ผู้ให้หลักประกันตกลงปกป้องรักษาสิทธิและผลประโยชน์ต่าง ๆ ของผู้รับหลักประกัน และ/หรือผู้ถือหุ้นหุ้นกู้ รวมถึงทรัพย์สินหลักหนี้ที่เป็นประกันอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญานี้ และตกลงที่จะจัดหาเอกสารตามที่ผู้รับหลักประกันร้องขอเพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองหรือบังคับตามสิทธิที่เกิดขึ้นมาจากการจดทะเบียนหลักประกันตามสัญญานี้
- ทั้งนี้ ผู้ให้หลักประกันตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมทั้งปวงให้แก่ผู้รับหลักประกันโดยทันทีเมื่อผู้รับหลักประกันทวงถามในส่วนที่เกิดจากการดำเนินการอันจำเป็นและสมเหตุสมผลของผู้รับหลักประกันเพื่อคุ้มครองสิทธิหรือบังคับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญานี้
- ข้อ 17. หากข้อกำหนดหรือเงื่อนไขส่วนใดส่วนหนึ่งของสัญญานี้ไม่มีผลใช้บังคับ หรือเป็นโมฆะ หรือไม่ สมบูรณ์ หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้ถือว่าข้อกำหนดหรือเงื่อนไขดังกล่าวไม่มีผลใช้บังคับ หรือเป็นโมฆะ หรือไม่สมบูรณ์ หรือไม่ชอบด้วยกฎหมายเฉพาะส่วน และให้ถือว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขส่วนอื่น ๆ ยังคงมีผลใช้บังคับได้ มีผลสมบูรณ์ ชอบด้วยกฎหมาย ไม่เสื่อมไป และผูกพันคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่อไป
- ข้อ 18. การที่ผู้รับหลักประกันยินยอมผ่อนผัน ละเว้นการบังคับใช้สิทธิหรือประวิงการใช้สิทธิหรืออำนาจใด ๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ภายใต้หรือเกี่ยวข้องกับสัญญานี้ ไม่ถือเป็นการสละสิทธิในเรื่องดังกล่าว การเปลี่ยนแปลงหรือการสละสิทธิใด ๆ ตามข้อความในสัญญานี้ หรือการยินยอมให้ผู้ให้หลักประกันไม่ต้องกระทำการตามเงื่อนไขหรือข้อตกลงใด ๆ ในสัญญานี้จะไม่มีผลใช้บังคับจนกว่าจะได้จัดทำเป็นลายลักษณ์อักษรโดยผู้รับหลักประกัน
- ข้อ 19. บรรดาหนังสือติดต่อ บอกกล่าวทวงถาม หรือหนังสืออื่นใดที่จะส่งให้แก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอันเกี่ยวข้องกับสัญญานี้ ไม่ว่าจะจัดส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือส่งทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) หากได้ส่งไปยังที่อยู่ที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ ให้ถือว่าได้ส่งให้แก่คู่สัญญาฝ่ายนั้นโดยชอบแล้ว

หากส่งถึงผู้ให้หลักประกัน : [o]

ที่อยู่ : [o]

ผู้ติดต่อ : [o]

เบอร์โทรศัพท์ : [o]

อีเมล : [o]

หากส่งถึงผู้รับหลักประกัน : **บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)**

ที่อยู่ : 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 9, 18, 39, 52 ซอยสีหราชพิรุณ ถนนวิบูลย์ แขวง  
ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ผู้ติดต่อ : [o]

เบอร์โทรศัพท์ : [o]

อีเมล : [o]

- ข้อ 20. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้เอกสารต่าง ๆ ที่แนบทำสัญญาฉบับนี้ทุกฉบับ รวมถึงเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องและต่อเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้
- ข้อ 21. สัญญาฉบับนี้ให้ตีความและใช้บังคับตามกฎหมายไทย และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ศาลแห่งราชอาณาจักรไทย เป็นศาลที่มีเขตอำนาจพิจารณาและวินิจฉัยข้อพิพาทใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้

(คู่สัญญาลงนามหน้าถัดไป)

สัญญาฉบับนี้ได้จัดทำขึ้น 3 (สาม) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจเนื้อหาโดยตลอดและเห็นว่ามีข้อความถูกต้องตามเจตนา เพื่อเป็นหลักฐานจึงลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา) ถ้ามี (ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน ณ วัน เดือน ปี ที่ระบุไว้ข้างต้น และต่างเก็บรักษาไว้เป็นหลักฐานฝ่ายละ 1 (หนึ่ง) ฉบับ

[o]

ลงชื่อ ..... ผู้ให้หลักประกัน

([o])

บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ลงชื่อ ..... ผู้รับหลักประกัน

([o])

ลงชื่อ ..... พยาน

([o])

ลงชื่อ ..... พยาน

([o])

## สาระสำคัญของหนังสือยินยอมจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจและนิติกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

วันที่ [o]

ข้าพเจ้า [o] โดย [o] กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม เลขทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ [o] สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ [o] ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “**ผู้ให้หลักประกัน**”

ขอทำหนังสือฉบับนี้ให้ไว้ต่อเจ้าพนักงานทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ เพื่อเป็นหลักฐานว่า ข้าพเจ้าตกลงตราทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ ไว้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (“**ผู้รับหลักประกัน**”) เพื่อเป็นประกันหนี้ “หุ้นกู้เสี่ยงสูง มีประกันของบริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2569 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด” (“**หุ้นกู้**”) และ/หรือภาระผูกพันของผู้ให้หลักประกัน และ/หรือบุคคลใด ๆ ที่มีอยู่ภายใต้หุ้นกู้ โดยผู้ให้หลักประกัน และผู้รับหลักประกัน ได้ทำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ฉบับลงวันที่ [o] สัญญาเลขที่ [o] (สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ) ไว้เป็นหลักฐานแล้ว และเพื่อเป็นหลักฐานว่า ข้าพเจ้าตกลงยินยอมให้ผู้รับหลักประกันเป็นผู้ดำเนินการขอจดทะเบียน แก่ไข เปลี่ยนแปลง ยกเลิก สัญญาหลักประกันทางธุรกิจต่อเจ้าพนักงานทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามสัญญาหลักประกันทางธุรกิจจะหว่างผู้ให้หลักประกัน และผู้รับหลักประกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ .....ผู้ให้หลักประกัน

([o])

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

[o]