

## (ร่าง) สัญญาหลักประกัน (จำนอง)

สัญญาหลักประกัน (จำนอง) ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ [•] พ.ศ. 2568 โดยและระหว่าง

- (1) **บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)** บริษัทมหาชนจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายของประเทศไทย เลขทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0107548000692 สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (**“ผู้จำนอง”** หรือ **“ผู้ออกหุ้นกู้”**)
- (2) **บริษัท หลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด** บริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายของประเทศไทย เลขทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105564077392 สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 1 อาคารคิวิเฮาส์ ลุมพินี ชั้นที่ 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

โดยที่

ผู้ออกหุ้นกู้ (ต่อไปนี้จะเรียกว่า **“ผู้จำนอง”**) ตกลงจะจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงส่วนควบ ทั้งหลายบนที่ดินทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะมีขึ้นในอนาคต ตามรายละเอียดที่ปรากฏในตารางท้ายเอกสารแนบท้ายข้อกำหนดสิทธิ (ต่อไปนี้จะเรียกว่า **“ทรัพย์สินหลักประกัน”**) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จำนอง (ต่อไปนี้จะเรียกว่า **“สัญญาหลักประกัน”**) ให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ต่อไปนี้จะเรียกว่า **“ผู้รับจำนอง”**) เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ตามข้อกำหนดสิทธิ หรือข้อผูกพันที่เกิดขึ้นและอยู่ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาหลักประกันโดยมีสาระสำคัญดังนี้

1. ผู้จำนองตกลงนำทรัพย์สินหลักประกันตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่ [•] จำนองไว้กับผู้รับจำนองในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ของผู้จำนอง ซึ่งผู้จำนองได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (**“สำนักงาน ก.ล.ต.”**) ให้ออกและเสนอขาย “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1 ครอบคลุมได้ถอนปีพ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน” (**“หุ้นกู้ชุดที่ 1”**) และ “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 2 ครอบคลุมได้ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน” (**“หุ้นกู้ชุดที่ 2”**) (เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นประการอื่นโดยชัดแจ้ง หุ้นกู้ชุดที่ 1 และหุ้นกู้ชุดที่ 2 จะเรียกรวมว่า **“หุ้นกู้”**) เป็นเงินจำนวน [•] บาท ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (**“ข้อกำหนดสิทธิ”**) เพื่อเสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 16/2565 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขาย ตราสารหนี้ที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด และการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพต่อบุคคลที่มีลักษณะเฉพาะ ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2565 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (**“ประกาศที่ ทจ. 16/2565”**) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยมีบริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
2. ผู้รับจำนองมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 37/2552 เรื่อง คุณสมบัติของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และการกระทำตามอำนาจหน้าที่ของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ลงวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2552 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (**“ประกาศที่ ทจ. 37/2552”**) และประกาศหรือกฎเกณฑ์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง และตามที่ผู้รับจำนองได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แล้ว

3. ตามสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ลงวันที่ [•] ระหว่าง ผู้จ้างกับผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ โดยมีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และข้อกำหนดสิทธิ รวมทั้งหน้าที่ในการรับหลักประกันให้เป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิ
4. ตามข้อกำหนดสิทธิและสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ลงวันที่ [•] ผู้จ้างตกลงทำสัญญาต่อท้ายฉบับนี้ ขึ้นเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ของผู้จ้าง

### คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. ผู้จ้างตกลงจ้าง และผู้รับจ้างตกลงรับจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงส่วนควบทั้งหลายบนที่ดินที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะมีขึ้นในอนาคต รายละเอียดตามที่ปรากฏอยู่ในเอกสารแนบท้ายของข้อกำหนดสิทธิ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ทรัพย์สินจ้าง” เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ต่อผู้รับจ้างในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ตามข้อกำหนดสิทธิหรือข้อผูกพันที่เกิดขึ้นและอยู่ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิดังกล่าว โดยมีวงเงินจ้างเป็นเงินต้นทั้งสิ้น [•] บาท
- ข้อ 2. นอกเหนือจากเงินต้น ผู้จ้างตกลงให้ทรัพย์สินจ้างเป็นหลักประกันค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันได้แก่ ดอกเบี้ย ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ค่าธรรมเนียม ค่าชดเชย ค่าเสียหาย ค่าทนาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ การบังคับจ้างทรัพย์สินจ้าง และความรับผิดชอบทั้งสิ้นอันผู้รับจ้างมีสิทธิเรียกร้องต่อผู้จ้าง
- ข้อ 3. ในการจดทะเบียนจ้าง ผู้จ้างรับรองว่าทรัพย์สินจ้างปราศจากภาระผูกพัน ค่าธรรมเนียม และภาระภาษีใด ๆ
- ข้อ 4. ผู้จ้างตกลงว่า นับแต่วันทำสัญญาหลักประกันนี้เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จสิ้นผู้จ้างจะต้องดำรง มูลค่าของทรัพย์สินจ้างต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ ตามอัตราส่วนไม่น้อยกว่า หลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ หรือในกรณีที่มูลค่าของทรัพย์สินจ้างมีมูลค่าลดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด หรือทรัพย์สินจ้างได้รับความเสียหาย และผู้จ้างได้นำทรัพย์สินทดแทนมาเป็นประกัน หรือเพิ่มเติมเป็นประกันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ ผู้จ้างจะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินทดแทนดังกล่าว เมื่อรวมกับมูลค่าของทรัพย์สินจ้าง และทรัพย์สินที่เป็นประกันชนิดอื่น ๆ ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ ตามอัตราส่วนไม่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ
- ข้อ 5. ผู้จ้างมีสิทธิปลอด หรือไถ่ถอนจ้างทรัพย์สินจ้างเพื่อขาย จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลอื่นซึ่งเป็นไปตามทางการค้าปกติของผู้จ้าง และในกรณีที่มีการปลอด หรือไถ่ถอนจ้างทรัพย์สินจ้างข้างต้น ผู้จ้างตกลงจะนำทรัพย์สินทดแทนมาเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้ให้แก่ผู้รับจ้างเพื่อทดแทนทรัพย์สินที่ปลอด หรือไถ่ถอนจ้างออกไป トラบเท่าที่ผู้จ้างยังมีภาระตามหุ้นกู้โดยทันที แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่มีการปลอด หรือไถ่ถอนจ้างทรัพย์สินจ้างเพื่อให้มูลค่ารวมของทรัพย์สินจ้าง และทรัพย์สินทดแทนเพิ่มเติมมีมูลค่ารวมไม่น้อยกว่าเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 ของสัญญานี้ โดยผู้จ้างต้องแจ้งเป็นหนังสือถึงผู้รับจ้างให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันทำการถึงรายละเอียดทรัพย์สินจ้างที่จะขอไถ่ถอนจ้าง และรายละเอียดของทรัพย์สินทดแทนรวมทั้งรายละเอียดการคำนวณมูลค่าหลักประกันทั้งก่อน และหลังการดำเนินการ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดตามข้อกำหนดสิทธิ หรือผู้จ้างได้ใช้สิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ ตามข้อกำหนดสิทธิซึ่งเป็นผลให้มูลค่าหนี้ของหุ้นกู้ลดลงต่ำกว่ามูลค่ารวมของทรัพย์สินจ้าง และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) นั้น ผู้จ้างมีสิทธิปลอด หรือ

ไถ่ถอนหรือขอคืนทรัพย์สิน จ้างนอง และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) ได้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนตามสิทธิชำระคืน  
หนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด และ/หรือสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ และในกรณีที่มีการปลอด หรือ  
ไถ่ถอน หรือขอคืนทรัพย์สินจ้างนองและ/ หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) ดังกล่าว ผู้จ้างนองจะต้องดำรงมูลค่ารวมของ  
ทรัพย์สินจ้างนอง และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดไม่น้อยกว่า  
เงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 ของสัญญา

- ข้อ 6. หากผู้จ้างนองมีความประสงค์จะดำเนินการไถ่ถอนจ้างนอง ปลอดจ้างนอง ระบุจ้างนอง (ปลอดจ้างนอง) ยกเลิกหรือ  
เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินจ้างนองด้วยวิธีใด ๆ ก็ตาม ผู้จ้างนองจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้รับจ้างนองทราบ  
ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันทำการ ส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจ้างนอง ไถ่ถอนจ้างนอง ปลอด  
จ้างนอง ระบุจ้างนอง (ปลอดจ้างนอง) ยกเลิก และดำเนินการเปลี่ยนแปลงใด ๆ กับทรัพย์สินจ้างนอง ผู้จ้างนองเป็น  
ผู้ชำระทั้งสิ้น
- ข้อ 7. ผู้จ้างนองจะจัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินจ้างนองและ/หรือทรัพย์สินทดแทนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์อื่นใด  
ดังกล่าว ในข้อ 4 ของสัญญานี้โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.  
จำนวน 1 (หนึ่ง) รายภายใน 12 (สิบสอง) เดือนนับจากวันประเมินราคาทรัพย์สินจ้างนองครั้งล่าสุดตลอดอายุหุ้นกู้  
โดยผู้จ้างนอง ได้จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินจ้างนองในครั้งแรกเรียบร้อยแล้วในเดือน [•] ทั้งนี้ ผู้จ้างนองจะต้อง  
ดำเนินการให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินจ้างนองเพิ่มเติมโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบ  
จากสำนักงาน ก.ล.ต. หากได้รับการร้องขอโดยผู้รับจ้างนองในกรณีที่ผู้รับจ้างนองมีความเห็นว่า มีการ  
เปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจอย่างมีสาระสำคัญ หรือมีเหตุให้เชื่อได้ว่ามูลค่าของหลักทรัพย์กันมีการเสื่อมค่าลง  
และการเปลี่ยนแปลงหรือการเสื่อมค่าดังกล่าวมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินธุรกิจของ  
ผู้จ้างนองโดยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานดังกล่าวผู้จ้างนองจะต้องชำระทั้งหมด ทั้งนี้  
การประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือจาก  
ผู้รับจ้างนอง และผู้จ้างนองจะจัดส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้รับจ้างนองภายใน 15 (สิบห้า)  
วันทำการ นับจากวันที่ผู้ประเมินทรัพย์สินส่งมอบรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้จ้างนอง ทั้งนี้ วิธีการ  
ประเมินราคาหรือ การคำนวณมูลค่าหลักประกันโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก  
สำนักงาน ก.ล.ต. จะต้องประกอบไปด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) หรือ วิธีวิเคราะห์จาก  
ต้นทุน (Cost Approach) หรือวิธีการประเมินต้นทุนตามสภาพก่อสร้าง หรือวิธีการประเมินแบบวิเคราะห์รายได้  
(Income Approach) เป็นอย่างน้อย โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นการพิจารณาให้  
น้ำหนักราคาต่อทรัพย์สินที่ประเมินราคาโดยเปรียบเทียบกับราคาตลาดของทรัพย์สินอื่น ๆ ที่มี ลักษณะ  
ใกล้เคียงกันซึ่งในการพิจารณาให้น้ำหนักราคาเพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งจะต้องทำการ  
เปรียบเทียบข้อแตกต่างระหว่างรายละเอียดของทรัพย์สินนั้น กับรายละเอียดของทรัพย์สินอื่น ๆ เช่น ท่าเลที่ตั้ง  
สภาพแวดล้อมขนาดรูปร่าง และการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน รวมทั้งพิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจซึ่งอาจส่งผล  
กระทบต่อแนวโน้มความต้องการและกำลังซื้อของตลาดต่อทรัพย์สินในบริเวณนั้นเป็นส่วนประกอบ ส่วนวิธี  
วิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) มีหลักสำคัญคือ มูลค่าของสิ่งหนึ่งเท่ากับต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่  
เทียบเคียงได้มาทดแทน โดยเป็นการประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารใหม่ทดแทนตามราคา ณ ปัจจุบัน  
และหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ซึ่งจะได้มูลค่าของทรัพย์สิน  
ที่ประเมินมูลค่าตามวิธีการนี้

- ข้อ 8. ในกรณีที่มูลค่าของทรัพย์สินจํานองมีมูลค่าตามประเมินลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ในข้อ 4 ของสัญญานี้ หรือทรัพย์สินจํานองได้รับความเสียหาย ผู้จํานองจะต้องเปลี่ยนหลักประกัน หรือหาทรัพย์สินทดแทน หรือเพิ่มเติมมาเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ให้ผู้เพิ่มเติมนั้นที่ได้รับความยินยอมจากผู้รับจํานองโดยทันที ภายใต้เงื่อนไข และภายในระยะเวลาที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินจํานองรวมกับทรัพย์สินทดแทน จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 ของสัญญา
- ข้อ 9. ในการเปลี่ยนหลักประกัน เพิ่มเติมหลักประกัน และ/หรือนำทรัพย์สินทดแทนมาเป็นประกันการชำระหนี้ให้ผู้เพิ่มเติมนั้นที่ผู้เพิ่มเติมนั้นต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ให้เรียบร้อยภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับจากวันที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินส่งมอบรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้ออกหุ้นกู้ หรือวันที่ทรัพย์สินที่เป็นประกันได้รับความเสียหาย หรือถูกเวนคืน
- (1) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทเงินสด ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องนำเงินจำนวนดังกล่าวนำฝากเข้าบัญชีหลักประกัน และดำเนินการใดใดที่จำเป็นตามที่ระบุในข้อ 6.3 ทั้งนี้ รูปแบบการทำสัญญาหลักประกัน หรือจดทะเบียนเป็นหลักประกันจะต้องเป็นไปตามที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้กำหนด และเห็นชอบตามสมควรทุกประการ
  - (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทพันธบัตรรัฐบาล พันธบัตรรัฐบาลดังกล่าวจะต้องเป็นชนิดที่มีใบตราสาร และระบุชื่อผู้จํานองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เท่านั้น ผู้จํานองจะต้องทำสัญญาหลักประกัน หรือสัญญาจำนำ ส่งมอบ และดำเนินการจดทะเบียนการให้พันธบัตรดังกล่าวเป็นหลักประกันให้แก่ผู้รับจํานองตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
  - (3) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทอื่นใดเทียบเท่าเงินสด ประเภทของทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ รวมถึงจำนวน มูลค่า การตีราคา และรูปแบบการทำสัญญาหลักประกัน หรือจดทะเบียนเป็นหลักประกันจะต้องเป็นไปตามที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้กำหนด และเห็นชอบตามสมควรทุกประการ
  - (4) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำเนินการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ทั้งนี้ ประเภทของทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ รวมถึงจำนวน มูลค่า การตีราคา และรูปแบบการทำสัญญาหลักประกัน หรือจดทะเบียนเป็นหลักประกันจะต้องเป็นไปตามที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้กำหนด และเห็นชอบตามสมควรทุกประการ
- ข้อ 10. ผู้จํานองจะต้องรักษาทรัพย์สินจํานองให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยดีอยู่เสมอตลอดเวลาที่จํานองไว้ตามสัญญา โดยผู้จํานองจะต้องชำระค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จํานองเอง หากทรัพย์สินจํานองบุบสลาย หรือต้องภัยอันตรายหรือสูญหายไป ซึ่งเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นเสื่อมราคาไม่เพียงพอแก่การประกันหนี้ของผู้จํานอง ผู้จํานองจะต้องจัดหาทรัพย์สินที่มีราคาเพียงพอมาจํานองเพิ่มให้เพียงพอกับจำนวนหนี้ที่ผู้จํานองเป็นหนี้ โดยไม่ชักช้า ถ้าผู้จํานองบิดพลิ้วไม่ยอมปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามความที่กล่าวนี้ได้ภายในสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่ได้รับจํานองได้ส่งคำบอกกล่าวแจ้งการเรียกร้องแก่ผู้จํานองแล้ว ผู้รับจํานองมีสิทธิเรียกให้ผู้จํานองชำระหนี้ และบังคับจํานองได้ทันที

- ข้อ 11. ในระหว่างสัญญาจ้างงานนี้ ถ้าผู้รับจ้างมองเห็นว่าทรัพย์สินจ้างงานมีราคาตกต่ำลงไปกว่าราคาในเวลาที่ทำจ้างงานนี้ และเรียกให้ผู้จ้างงานจัดหาทรัพย์สินอื่นมาจ้างงานเพิ่มอีกให้เพียงพอกับจำนวนเงินที่ผู้จ้างงานเป็นหนี้ผู้รับจ้างงาน ผู้จ้างงานจะต้องจัดหาทรัพย์สินอื่นมาทำจ้างงานเพิ่มอีกให้เพียงพอกับจำนวนหนี้ที่ผู้จ้างงานเป็นหนี้อยู่ ถ้าผู้จ้างงานบิดพลิ้วไม่ยอมปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามความที่กล่าวนี้ได้ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ผู้รับจ้างงานได้ส่งคำบอกกล่าวแจ้งการเรียกร้องแก่ผู้จ้างงานแล้ว ผู้รับจ้างงานมีสิทธิเรียกให้ผู้จ้างงานชำระหนี้และบังคับจ้างงานได้ทันที
- ข้อ 12. ผู้จ้างงานตกลงว่าจะจัดให้มีประกันภัยที่ได้รับความคุ้มครองสูงสุดและเหมาะสมต่อทรัพย์สินที่เป็นประกันตลอดอายุของสัญญาหลักประกันนี้ และให้ผู้รับจ้างงานเป็นผู้เอาประกันภัยหรือผู้รับผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี โดยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการทำประกันภัยนั้นให้เป็นภาระของผู้จ้างงาน
- ข้อ 13. ตลอดอายุของสัญญานี้ ผู้จ้างงานจะไม่ทำให้ทรัพย์สินจ้างงานตกอยู่ภายใต้การถูกรอนสิทธิหรือติดภาระผูกพันหรือติดภาระติดพันใด ๆ และผู้จ้างงานจะต้องไม่ให้สิทธิประการใด ๆ ซึ่งรวมถึงการก่อกรรมสิทธิ การจ้างงาน การจำนำ การให้อาศัย การให้เช่า การให้สิทธิถือครอง การให้ยืม การให้สิทธิครอบครองหรือให้สิทธิประโยชน์ประการใด ๆ ให้มีสิทธิเก็บกิน หรือให้จ้างงานลำดับอื่น ๆ ในทรัพย์สินจ้างงานแก่ผู้อื่น หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนหรือขัดต่อสัญญาข้อนี้ เว้นแต่เป็นการที่ผู้จ้างงานสามารถกระทำได้ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้ หรือเป็นการประกอบธุรกิจปกติของผู้จ้างงาน หรือได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจ้างงาน
- ข้อ 14. ผู้จ้างงานสัญญาและตกลงกับผู้รับจ้างงานว่า ตลอดระยะเวลาที่ผู้ถือหุ้นกู้ยังไม่ได้รับชำระหนี้ในต้นเงินจ้างงาน และ ตลอดจนหนี้อุปกรณอื่น ๆ จนเต็มจำนวน ผู้จ้างงานจะปฏิบัติตามกฎหมายที่อาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินจ้างงานซึ่งมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันและอนาคต
- ข้อ 15. เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 5 ของสัญญานี้ ผู้จ้างงานจะไม่กระทำหรืออนุญาตหรือยินยอมให้มีการกระทำหรือละเว้นการกระทำใด ๆ อันอาจทำให้ทรัพย์สินจ้างงานเสื่อมค่าหรือทำให้มูลค่าลดน้อยลงไปอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้เกิดข้อสงสัย ผู้จ้างงานมีสิทธิดำเนินการใด ๆ ในทรัพย์สินจ้างงาน หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการใด ๆ ในทรัพย์สินจ้างงานโดยไม่ทำให้มูลค่าของทรัพย์สินจ้างงานลดน้อยลง ซึ่งรวมถึงการขอใบอนุญาตต่าง ๆ ต่อหน่วยงานราชการ และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องและ กระทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องดังกล่าว รวมถึงการดำเนินการก่อสร้าง เช่น การถมที่ดิน การวางเสาเข็มการก่อสร้าง โครงการ ทำถนน ทำท่อระบายน้ำ ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง การสร้างสะพานและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ รวมทั้งกระทำการใด ๆ อันเป็นการพัฒนาที่ดิน การเปลี่ยนแปลง แก้ไข ปรับปรุงเพิ่มเติม สาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือพัฒนาการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามปกติการค้าของผู้จ้างงาน เพื่อให้ทรัพย์สินที่เป็นประกันมีมูลค่าสูงขึ้นหรือมีสภาพที่ดีขึ้นเท่านั้น
- ข้อ 16. ผู้จ้างงานยินยอมและจะอำนวยความสะดวกให้ผู้รับจ้างงาน และ/หรือตัวแทนของผู้รับจ้างงานเข้าตรวจสอบทรัพย์สินจ้างงานและ/หรือทรัพย์สินทดแทน และ/หรือกิจการของผู้จ้างงานอย่างน้อยปีละ 1(หนึ่ง) ครั้ง
- ข้อ 17. ผู้จ้างงานสามารถเข้าไปทำรังวัดขอบเขตเพื่อรวมและแบ่งแยกโฉนดที่ดิน และสามารถขออนุญาตที่ดินไปทำรังวัดขอบเขตเพื่อรวมและแบ่งแยกโฉนดที่ดินดังกล่าวได้ รวมทั้งสามารถนำโฉนดที่ดินไปใช้เพื่อดำเนินการขออนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการ และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการบนที่ดินที่เป็นหลักประกัน

- ข้อ 18. ผู้จำหน่ายมีหน้าที่ชำระภาษีที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน หรือภาษีใด ๆ ที่อาจมีขึ้นในอนาคตตามแต่กรณี สำหรับทรัพย์สินของทั้งที่มีอยู่ก่อนวันที่จดทะเบียนโอน และตลอดเวลาที่การจำหน่ายยังไม่ระงับสิ้นไป
- ข้อ 19. ถ้ามีปัญหาข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ของผู้จำหน่าย หรือถ้าผู้จำหน่ายฝ่าฝืนสัญญาแม้แต่ข้อใดข้อหนึ่ง ผู้รับจำหน่ายมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้จำหน่ายชำระหนี้และบังคับจำหน่ายได้ทันที
- ข้อ 20. ในระหว่างการจำหน่าย หากปรากฏว่าทรัพย์สินของถูกเวนคืน แล้วผู้จำหน่ายได้สิทธิในการเรียกเอาค่าชดเชย สำหรับ การเวนคืนนั้น ผู้จำหน่ายจะโอนสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้รับจำหน่าย ทั้งนี้ เมื่อผู้รับจำหน่ายนำค่าชดเชยที่ได้รับ ไปหักจากมูลหนี้ที่ประกัน หากเหลืออยู่เท่าใดผู้รับจำหน่ายต้องคืนเงินจำนวนที่เหลืออยู่นั้นให้แก่ผู้จำหน่าย แต่ถ้าหากไม่ครบถ้วนตามจำนวนหนี้ที่ปรากฏแล้ว ผู้จำหน่ายยินยอมชดใช้เงินจำนวนที่ขาดแก่ผู้รับจำหน่ายด้วย
- ข้อ 21. ผู้รับจำหน่ายมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้จำหน่ายชำระหนี้และบังคับจำหน่ายได้เมื่อเกิดเหตุผิดนัดภายใต้ข้อกำหนดสิทธิ และผู้รับจำหน่ายได้บอกกล่าวแจ้งเหตุผิดนัดตลอดจนปฏิบัติตามข้อกำหนดของข้อกำหนดสิทธิดังกล่าวแล้ว
- ข้อ 22. เมื่อบังคับจำหน่ายเอาทรัพย์สินของขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิไม่พอชำระหนี้กับทั้งค่าอุปการณ หรือเมื่อ ผู้รับ จำหน่ายเอาทรัพย์สินของหลุดและราคาทรัพย์สินต่ำกว่าหนี้กับทั้งค่าอุปการณ เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใด ผู้รับ จำหน่ายทรงไว้ซึ่งสิทธิเรียกร้องบังคับตามกฎหมายในมูลหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วน
- ข้อ 23. เงินที่ได้รับจากการบังคับจำหน่ายให้นำมาชำระตามลำดับดังต่อไปนี้ (1) ค่าธรรมเนียม ค่าฤชาธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการฟ้องคดี การบังคับหลักประกัน และการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (2) หนี้ดอกเบี้ยหุ้นกู้โดยแบ่งเฉลี่ยชำระตามสัดส่วน (3) หนี้ต้นเงินหุ้นกู้โดยแบ่งเฉลี่ยชำระตามสัดส่วน (4) หากมีเงินเหลือจากการชำระหนี้ตามลำดับข้างต้น ให้ผู้รับจำหน่ายส่งคืนผู้จำหน่ายโดยเร็ว
- ข้อ 24. ในกรณีที่ผู้รับจำหน่ายเอาทรัพย์สินที่หลุดจำหน่ายเป็นสิทธิ ถ้าปรากฏว่ามีเงินค่าภาษีอากร และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น จากการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินของ หากผู้รับจำหน่ายได้ชำระไปให้ถือว่าเป็นการชำระ แทน ผู้จำหน่าย ผู้จำหน่ายตกลงยอมรับผิดชดใช้เงินคืนพร้อมด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ผู้รับจำหน่ายได้ชำระไปแทนก่อนทั้งหมด
- ข้อ 25. ในเวลาใด ๆ หลังจากทีหุ้นกู้ถึงกำหนดชำระ ถ้าไม่มีการจำหน่ายรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินของ ผู้จำหน่ายอาจขอให้ผู้รับจำหน่ายขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำหน่าย โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาลตามมาตรา 729/1 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จำหน่ายตกลงยอมรับและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- (ก) หนี้มีประกันถึงกำหนดชำระตามที่กำหนดไว้ในหุ้นกู้
  - (ข) ทรัพย์สินที่จำหน่ายจะต้องไม่ชำรุดบกพร่อง หรือถูกรอนสิทธิใด ๆ รวมทั้งจะต้องปราศจากสิทธิเรียกร้องภาระติดพันหรือทรัพย์สินใด ๆ และมีได้ให้สิทธิประการใด ๆ ต่อบุคคลอื่นใดทั้งสิ้น และจะต้องไม่มีผู้บุกรุก รวมทั้งบริวารของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนบุคคลอื่นใดอยู่ในทรัพย์สินที่จำหน่ายด้วย ทั้งนี้ หากมีการรอนสิทธิใด ๆ หรือมีผู้บุกรุก ในทรัพย์สินที่จำหน่าย ผู้จำหน่ายตกลงรับภาระแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งสิ้นในการฟ้องขับไล่และระงับข้อพิพาทที่มีขึ้น
- ข้อ 26. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหลายในการจำหน่ายหรือการไถ่ถอนจำหน่าย ผู้จำหน่ายจะเป็นผู้รับภาระเองทั้งสิ้น

- ข้อ 27. คู่สัญญาตกลงให้ผู้รับจ้างเป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินที่จ้างพร้อมด้วยเอกสารสิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจ้างทั้งหมด
- ข้อ 28. ในการส่งหนังสือบอกกล่าว ทวงถาม หรือหนังสืออื่นใด คู่สัญญารับว่าให้ดำเนินการจัดส่งไปยังที่อยู่ดังกล่าวมาแล้วข้างต้น หากคู่สัญญาฝ่ายใดไม่สามารถดำเนินการส่งหนังสือต่าง ๆ ได้ เพราะสถานที่ดังกล่าวถูกรื้อถอน หรือด้วยเหตุอื่น ๆ แล้ว และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้มีการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อคู่สัญญาฝ่ายนั้นมีการส่งหนังสือต่าง ๆ ไปยังสถานที่ดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้ถือว่าการส่งหนังสือโดยชอบด้วยกฎหมาย
- ข้อ 29. หากข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งของสัญญานี้เป็นโมฆะ หรือไม่สมบูรณ์ ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขข้ออื่น ๆ ยังคงมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับคู่สัญญาได้ต่อไปโดยแยกต่างหากจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้น

(เว้นว่างโดยเจตนาคู่สัญญาลงนามหน้าถัดไป)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ ..... ผู้จำหน่าย

([•])

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ลงชื่อ ..... ผู้จำหน่าย

([•])

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด  
ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ลงชื่อ ..... ผู้รับจำหน่าย

([•])

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ลงชื่อ ..... ผู้รับจำหน่าย

([•])

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ลงชื่อ ..... พยาน

([•])

ลงชื่อ ..... พยาน

([•])