

## เอกสารแนบ 6 รูปแบบเนื้อหาสำคัญของสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้าง

### สัญญาต่อท้ายสัญญาจ้าง

“หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนด

ไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด” และ

“หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนด

ไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด”

สัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างที่ดินเป็นประกันฉบับนี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “สัญญาฉบับนี้” จัดทำขึ้นเมื่อ วันที่ [•] และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของ สัญญาจ้างที่ดินเป็นประกัน (“ฟอร์ม ท.ด. 15”) ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “สัญญาจ้าง” ซึ่งได้จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดินจังหวัด [•] ฉบับลงวันที่ [•]

### โดยและระหว่าง

#### บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0107554000119 สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 99/1 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ในฐานะผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ออกหุ้นกู้” และ

#### บริษัท มิรา เอสเตท จำกัด

เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0115562010142 สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 99/1 หมู่ที่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ในฐานะผู้จ้าง ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จ้าง” ฝ่ายหนึ่ง กับ

#### บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด

เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105557088431 สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 175 อาคารสารคดีที่ท่าเวอรื ชั้นที่ 3/1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เพื่อและในนามของผู้ถือหุ้นกู้ ทั้งปวง ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้รับจ้าง” อีกฝ่ายหนึ่ง โดยในสัญญาฉบับนี้ผู้จ้างและผู้รับจ้างเรียกรวมกันว่า “คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย” และเรียกแต่ละฝ่ายว่า “คู่สัญญา”

### บทนำ

สัญญาฉบับนี้ ทำขึ้นและตกลงเข้าทำสัญญากันภายใต้ความถูกต้องตามข้อความที่จะกล่าวต่อไปนี้ ซึ่งคู่สัญญาทุกฝ่าย ยอมรับว่าข้อความต่อไปนี้ เป็นความจริงและถูกต้องทุกประการ

- (1) บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ออกหุ้นกู้” ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้ออก และ เสนอขาย “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด ” และ “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด” (“หุ้นกู้”) จำนวน ไม่เกิน [•] ([•]) เพื่อเสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาด

ทุนที่ ทจ. 16/2565 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขาย ตราสารหนี้ที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด และการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพต่อบุคคลที่มีลักษณะเฉพาะ ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2565 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศที่ ทจ. 16/2565") และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยมีบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

- (2) ผู้รับจ้างมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 37/2552 เรื่อง คุณสมบัติของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และการกระทำตามอำนาจหน้าที่ของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ลงวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2552 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศที่ ทจ. 37/2552") และประกาศหรือกฎเกณฑ์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง และตามที่ผู้รับจ้างได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แล้ว
- (3) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ลงวันที่ [•] ระหว่าง ผู้ออกหุ้นกู้กับผู้รับจ้าง โดยผู้รับจ้างได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ โดยมีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้ให้เรียกว่า **"ข้อกำหนดสิทธิ"** รวมทั้งหน้าที่ในการรับหลักประกันให้เป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิ
- (4) ผู้จ้างเป็นบริษัทย่อยของผู้ออกหุ้นกู้
- (5) ผู้จ้างตกลงนำทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 ของสัญญาฉบับนี้ จ้างเป็นหลักประกันตามสัญญาจ้างฉบับลงวันที่ [•] โดยจ้างไว้กับผู้รับจ้างในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ของผู้ออกหุ้นกู้
- (6) ตามข้อกำหนดสิทธิและสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ลงวันที่ [•] ผู้จ้างตกลงทำสัญญาฉบับนี้ขึ้นเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ของผู้ออกหุ้นกู้

### คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. ผู้จ้างตกลงจ้าง และผู้รับจ้างตกลงรับจ้าง ที่ดินรายละเอียดตามที่ปรากฏอยู่ในเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า **"ทรัพย์สินจ้าง"** เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ต่อผู้รับจ้างในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ตามข้อกำหนดสิทธิหรือข้อผูกพันที่เกิดขึ้นและอยู่ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิดังกล่าว โดยมีวงเงินจ้างเป็นเงินต้นทั้งสิ้น [•] บาท
- ข้อ 2. นอกเหนือจากเงินต้น ผู้จ้างตกลงให้ทรัพย์สินจ้างเป็นหลักประกันค้ำประกันค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันได้แก่ ดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ค่าธรรมเนียม ค่าชดเชย ค่าเสียหาย ค่าทนาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหนี้หุ้นกู้ การบังคับจ้างทรัพย์สินจ้าง และความรับผิดชอบทั้งสิ้นอันผู้รับจ้างมีสิทธิเรียกร้องต่อผู้จ้าง
- ข้อ 3. ในการจดทะเบียนจ้าง ผู้จ้างรับรองว่าทรัพย์สินจ้างปราศจากภาระผูกพัน ค่าธรรมเนียม และภาระภาษีใด ๆ
- ข้อ 4. ผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้ตกลงว่า นับแต่วันทำสัญญาจ้างนี้เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จสิ้น ผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรง มูลค่าของทรัพย์สินจ้างและ/หรือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันอื่น ๆ ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมีได้ก่อนที่หมดอายุหุ้นกู้ ตามอัตราส่วนไม่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ หรือในกรณีที่มูลค่าของทรัพย์สินจ้างมีมูลค่าลดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด หรือทรัพย์สินจ้างได้รับความเสียหาย หรือถูกเวนคืน และผู้ออกหุ้นกู้ได้นำทรัพย์สินทดแทนมาเป็นประกัน หรือเพิ่มเติมเป็นประกันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินทดแทนดังกล่าว เมื่อรวมกับ

มูลค่าของทรัพย์สินที่ปลอด และทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันชนิดอื่น ๆ ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมด ตลอดอายุหุ้นกู้ ตามอัตราส่วนไม่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ

- ข้อ 5. ผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิปลอด หรือไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาฉบับนี้ เพื่อขาย จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลอื่นซึ่งเป็นไปตามทางการค้าปกติของผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้ หรือเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์มาพัฒนาโครงการตามทางการค้าปกติของผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้ และในกรณีที่มีการปลอด หรือไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาฉบับนี้ข้างต้น ผู้ออกหุ้นกู้ตกลงจะนำทรัพย์สินทดแทนมาเป็นประกันการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อทดแทนทรัพย์สินที่ปลอด หรือไถ่ถอนจำนองออกไปตราบเท่าที่ผู้ออกหุ้นก้วยังมีภาระตามหุ้นกู้โดยทันที แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 7 (เจ็ด) วันทำการ นับจากวันที่มีการปลอด หรือไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเพื่อให้มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน และทรัพย์สินทดแทนเพิ่มเติมมีมูลค่ารวมไม่น้อยกว่าเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ โดยผู้ออกหุ้นกู้ต้องแจ้งเป็นหนังสือถึงผู้รับจำนองให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันทำการ ถึงรายละเอียดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่จะขอปลอด หรือไถ่ถอนจำนอง และรายละเอียดของทรัพย์สินทดแทน รวมทั้งรายละเอียดการคำนวณมูลค่าหลักประกันทั้งก่อนและหลังการดำเนินการ

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดหรือผู้ออกหุ้นกู้ได้ใช้สิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ ซึ่งเป็นผลให้มูลค่าหนี้ของหุ้นกู้ลดลงต่ำกว่ามูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) นั้น ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหรือขอคืนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) ได้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนตามสิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด และ/หรือสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ และในกรณีที่มีการไถ่ถอนหรือขอคืนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) ดังกล่าว ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่าอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ

- ข้อ 6. หากผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้มีความประสงค์จะดำเนินการไถ่ถอนจำนอง ปลอดจำนอง ระบุจำนอง (ปลดจำนอง) ยกเลิกหรือ เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินจำนองด้วยวิธีใด ๆ ก็ตาม ผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้รับจำนองทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันทำการ ส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจำนอง ไถ่ถอนจำนอง ปลอด จำนอง ระบุจำนอง (ปลดจำนอง) ยกเลิก และดำเนินการเปลี่ยนแปลงใด ๆ กับทรัพย์สินจำนอง ผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้ เป็นผู้ชำระทั้งสิ้น (แล้วแต่กรณี)

- ข้อ 7. ผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้ จะจัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินจำนองและ/หรือทรัพย์สินทดแทนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์อื่นใดดังกล่าว ในข้อ 4 ของสัญญานี้ (ไม่ว่าที่ให้เป็นประกัน ณ วันออกหุ้นกู้ หรือในภายหลัง) โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 1 (หนึ่ง) รายภายใน 12 (สิบสอง) เดือนนับจากวันประเมินราคาทรัพย์สินจำนองครั้งสุดท้ายตลอดอายุหุ้นกู้ โดยผู้จำนองได้จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินจำนองในครั้งแรกเรียบร้อยแล้วในเดือน [-] พ.ศ. 2569 และผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้ จะจัดส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้รับจำนองภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับจากวันที่ผู้ประเมินทรัพย์สินส่งมอบรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้

นอกจากนี้ ผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้ จะต้องดำเนินการให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินจำนองเพิ่มเติมโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หากได้รับการร้องขอโดยผู้รับจำนองใน

กรณีที่ผู้รับจำนองมีความเห็นว่า มีการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจอย่างมีสาระสำคัญ หรือมีเหตุให้เชื่อได้ว่ามูลค่าของหลักประกันมีการเสื่อมค่าลง และการเปลี่ยนแปลงหรือการเสื่อมค่าลงดังกล่าวมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินธุรกิจของผู้จำนองโดยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานดังกล่าวผู้จำนองจะต้องชำระทั้งหมด ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้รับจำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้ และผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้ จะจัดส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้รับจำนองภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการ นับจากวันที่ผู้ประเมินทรัพย์สินส่งมอบรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้

ทั้งนี้ วิธีการประเมินราคาหรือ การคำนวณมูลค่าหลักประกันโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จะต้องประกอบไปด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) หรือวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) หรือวิธีการประเมินต้นทุนตามสภาพก่อสร้าง หรือวิธีการประเมินแบบวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) และ/หรือวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) และ/หรือวิธีการประเมินอื่นใดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เห็นสมควร โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นการพิจารณาให้น้ำหนักราคาต่อทรัพย์สินที่ประเมินราคาโดยเปรียบเทียบกับราคาตลาดของทรัพย์สินอื่น ๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันซึ่งในการพิจารณาให้น้ำหนักราคาเพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งจะต้องทำการเปรียบเทียบข้อแตกต่างระหว่างรายละเอียดของทรัพย์สินนั้นกับรายละเอียดของทรัพย์สินอื่น ๆ เช่น ท่าเลที่ตั้งสภาพแวดล้อมขนาดรูปร่างและการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินรวมทั้งพิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อแนวโน้มความต้องการและกำลังซื้อของตลาดต่อทรัพย์สินในบริเวณนั้นเป็นส่วนประกอบ ส่วนวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) มีหลักสำคัญคือ มูลค่าของสิ่งหนึ่งเท่ากับต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน โดยเป็นการประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารใหม่ทดแทนตามราคา ณ ปัจจุบัน และหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ซึ่งจะได้มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามวิธีการนี้ ส่วนวิธีการประเมินต้นทุนตามสภาพก่อสร้าง หรือวิธีการประเมินแบบวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ทรัพย์สิน เหมาะสำหรับการวิเคราะห์ทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Producing Property) โดยหลัก คือ “มูลค่าทรัพย์สินวันนี้เท่ากับผลรวมรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคต จนสิ้นอายุขัย” ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ท่าเล คุณภาพดีกว่า เป็นต้น)

- ข้อ 8. หาก ณ วันทบทวนราคาประเมินของหลักประกัน มูลค่าของทรัพย์สินจำนองมีมูลค่าลดลงต่ำกว่าอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ หรือทรัพย์สินจำนองได้รับความเสียหาย หรือถูกเวนคืน ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องเปลี่ยนหลักประกัน เพิ่มหลักประกัน และ/หรือหาทรัพย์สินทดแทนมาเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้เพิ่มเติมตามที่ได้รับ ความยินยอมจากผู้รับจำนองโดยทันที โดยจะต้องดำเนินการนำมาทดแทน ส่งมอบ หรือจดทะเบียนหลักประกันให้แก่ผู้รับจำนองให้แล้วเสร็จภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ นับจากวันที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่งมอบรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้ หรือวันที่ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันได้รับความเสียหาย หรือถูกเวนคืน โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันรวมกับทรัพย์สินทดแทน จะต้องเป็นไปตามอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ

หาก ณ วันทบทวนราคาประเมินของหลักประกัน มูลค่าของทรัพย์สินจำนองรวมกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันอื่น ๆ มีอัตราส่วนสูงกว่าที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ข้อกำหนดสิทธิ ผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้ มีสิทธิร้องขอให้ผู้รับจำนอง

ไถ่ถอนการจำนองทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ คืนให้แก่ผู้จำนองเฉพาะส่วนที่เกินกว่าอัตราส่วนสูงกว่าที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดใดชุดหนึ่ง ไม่ถือว่าเป็นการไถ่ถอนหุ้นกู้ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหรือการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ซึ่งเป็นผลให้มูลหนี้ของหุ้นกู้ลดลงต่ำกว่ามูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) ตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิขอให้ไถ่ถอนหรือขอคืนทรัพย์สินหลักประกันส่วนที่เกินจากอัตราส่วนที่กำหนดตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ และในกรณีที่มีการไถ่ถอนหรือขอคืนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) ดังกล่าว ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่าอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ

ในกรณีที่มีการประกาศอย่างเป็นทางการจากหน่วยงานภาครัฐ หรือหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่นใด ซึ่งจะส่งผลให้ทรัพย์สินที่จำนองตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน ผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้รับจำนองทราบโดยทันที และผู้ออกหุ้นกู้จะต้องเปลี่ยนหลักประกัน เพิ่มหลักประกัน และ/หรือหาทรัพย์สินทดแทนมาเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้เพิ่มเติมตามที่ได้รับ ความยินยอมจากผู้รับจำนอง โดยจะต้องดำเนินการนำมาทดแทน ส่งมอบ หรือจดทะเบียนหลักประกันให้แก่ผู้รับ จำนองแล้วเสร็จภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากวันที่ผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้ได้รับแจ้งการเวนคืนทรัพย์สิน ที่เป็นหลักประกันจากหน่วยงานภาครัฐหรือหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเป็นทางการ โดยมูลค่ารวมของ ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันรวมกับทรัพย์สินทดแทนจะต้องเป็นไปตามอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของ ข้อกำหนดสิทธิ

นอกจากนี้ ในกรณีมีประกาศ คำสั่ง หรือคำวินิจฉัยอย่างเป็นทางการจากหน่วยงานของรัฐ หรือหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามกฎหมาย หรือมีการฟ้องร้องหรือดำเนินคดีโดยหน่วยงานของรัฐ ไม่ว่าผู้ถูกฟ้องคดีจะเป็นผู้ออก หุ้นกู้ และ/หรือผู้จำนอง และ/หรือบุคคลใด ๆ หากประกาศ คำสั่ง คำวินิจฉัย หรือการดำเนินคดีนั้นมีความ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ออกหุ้นกู้ และ/หรือผู้จำนอง ไม่มีกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง และ/หรือไม่มีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไม่ว่าทั้งหมดและ/หรือบางส่วน ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ทราบโดยทันที และผู้ออกหุ้นกู้จะต้องเปลี่ยนหลักประกัน เพิ่มหลักประกัน และ/หรือหาทรัพย์สินทดแทนมาเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้เพิ่มเติมตามที่ได้รับ ความยินยอมจากผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยผู้ออกหุ้นกู้จะต้องเปลี่ยนหลักประกันเป็นรายโฉนดที่มีข้อพิพาท และจะต้อง ดำเนินการนำมาทดแทน ส่งมอบ หรือจดทะเบียนหลักประกันให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ผู้ออกหุ้นกู้ได้รับแจ้งประกาศ คำสั่ง คำวินิจฉัยว่าผู้ออกหุ้นกู้ และ/หรือผู้จำนองไม่มี กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง และ/หรือการห้ามผู้ออกหุ้นกู้ และ/หรือผู้จำนองใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เป็น หลักประกันจากหน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเป็นทางการ หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่เป็น หลักประกันมีความเกี่ยวข้องกับการฟ้องร้องหรือดำเนินคดีโดยหน่วยงานของรัฐ โดยมูลค่ารวม ของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันรวมกับทรัพย์สินทดแทนจะต้องเป็นไปตามอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของ ข้อกำหนดสิทธิ

- ข้อ 9. ในการเปลี่ยนหลักประกัน เพิ่มเติมหลักประกัน และ/หรือนำทรัพย์สินทดแทนมาเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้ เพิ่มเติมตามข้อ 6.5 ของข้อกำหนดสิทธิ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ให้เรียบร้อยภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ

นับจากวันที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินส่งมอบรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้ หรือวันที่ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันได้รับความเสียหาย หรือถูกเวนคืน

- (1) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทเงินสด ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องนำเงินจำนวนดังกล่าวนำฝากเข้าบัญชีหลักประกันทางธุรกิจ ลงนามในสัญญาหลักประกันตามเนื้อหาและรูปแบบที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้กำหนด จดทะเบียนบัญชีเงินฝากดังกล่าวเป็นหลักประกันทางธุรกิจให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และส่งมอบสมุดเงินฝากของบัญชีดังกล่าวให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็นผู้เก็บรักษาภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ นับจากวันที่นำเงินเข้าฝากในบัญชีหลักประกันทางธุรกิจ โดยผู้ออกหุ้นกู้จะไม่สามารถเบิกถอนเงินจากบัญชีในส่วนดังกล่าวได้จนกว่าจะทำการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ และปฏิบัติตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิครบถ้วน เว้นแต่เป็นการเบิกถอนเงินออกไปเพื่อใช้ในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ตามข้อ 10.5 ของข้อกำหนดสิทธิ หรือเพื่อใช้สิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ ตามข้อ 10.2 ของข้อกำหนดสิทธิ หรือเป็นกรณีการเบิกถอนเงินตามข้อ 6.2 (5) ของข้อกำหนดสิทธิ
- (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทพันธบัตรรัฐบาล พันธบัตรรัฐบาลดังกล่าวจะต้องเป็นชนิดที่มีใบตราสาร และระบุชื่อผู้ออกหุ้นกู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เท่านั้น ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องทำสัญญาหลักประกัน หรือสัญญาจำนำ ส่งมอบ และดำเนินการจดทะเบียนการให้พันธบัตรดังกล่าวเป็นหลักประกัน ให้แก่ผู้รับจ้างตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (3) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทอื่นใดเทียบเท่าเงินสด หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ ประเภทของทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจ้างจน รวมถึงจำนวน มูลค่า การตีราคา และรูปแบบการทำ หรือจดทะเบียนเป็นหลักประกันจะต้องเป็นไปตามที่ผู้รับจ้างกำหนด และเห็นชอบตามสมควรทุกประการ
- (4) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำเนินการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้รับจ้าง โดยอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเป็นทรัพย์สินทดแทนจะต้องมีความเหมาะสมเพียงพอในการใช้เป็นหลักประกัน ทั้งในด้านคุณภาพ ทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนา เพื่อไม่ทำให้สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกูด้อยลงกว่าเดิม และอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องมีทางออกสู่สาธารณะ (ไม่ว่าจะติดทางสาธารณะหรือมีทางออกโดยอาศัยการะจำยอมผ่านที่ดินแปลงอื่น ๆ)
- (5) สำหรับทรัพย์สินทดแทนประเภทอื่น ๆ ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่มีมติอนุมัติให้รับเป็นทรัพย์สินทดแทนได้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำเนินการเข้าทำสัญญาหลักประกันและ/หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อการจดทะเบียนนิติกรรมหลักประกันดังกล่าวตามวิธีการที่ผู้รับจ้างเห็นสมควร

ข้อ 10. ผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องรักษาทรัพย์สินจ้างให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยดีอยู่เสมอตลอดเวลาที่จ้างไว้ตามสัญญานี้ โดยผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องชำระค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้เอง หากทรัพย์สินจ้างบุบสลาย หรือต้องภัยอันตรายหรือสูญหายไป ซึ่งเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นเสื่อมราคา ไม่เพียงพอแก่การประกันหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องจัดหาทรัพย์สินที่มีราคาเพียงพอมาจ้างเพิ่มให้เพียงพอกับจำนวนหนี้ที่ผู้ออกหุ้นกู้เป็นหนี้โดยไม่ชักช้า ถ้าผู้ออกหุ้นกือบดพินทุ์ไม่ยอมปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามความที่กล่าวนี้ได้ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้รับจ้างได้ส่งคำบอกกล่าวแจ้งการเรียกร้องแก่ผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้แล้ว ผู้รับจ้างมีสิทธิเรียกให้ผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้ชำระหนี้ และบังคับจ้างได้ทันที

ข้อ 11. ผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นจะต้องจัดให้มีประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิดที่ได้รับความคุ้มครองสูงสุดและเหมาะสมต่อทรัพย์สินที่จ้างซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างเหนือพื้นดินเพื่อประกันความเสี่ยงภัยทั้งปวงและความเสี่ยงภัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินที่จ้าง โดยค่าใช้จ่ายของผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นเอง ทั้งนี้ ประกันภัยดังกล่าวนั้นจะต้องสลักหลังหรือระบุเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้รับจ้างเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันในจำนวนค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยนั้น (เว้นแต่กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก) อนึ่ง เมื่อผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นได้รับต้นฉบับกรมธรรม์ประกันภัย ผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ถือหุ้น จะต้องส่งมอบกรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้รับจ้างเก็บรักษาไว้โดยไม่ชักช้า

ผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นต้องดำเนินการให้กรมธรรม์ประกันภัยมีผลสมบูรณ์ตลอดเวลาที่การจ้างตามสัญญาที่ยังมีผลอยู่ และจะต่ออายุสัญญาที่เกี่ยวกับการประกันภัยก่อนที่จะสิ้นอายุสัญญาเกี่ยวกับการประกันภัยนั้น โดยส่งหลักฐานการดำเนินการดังกล่าวแก่ผู้รับจ้าง ผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นจะต้องรับผิดชอบในค่าธรรมเนียมและเบี้ยประกันภัยทั้งหมดที่ต้องชำระในส่วนที่เกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาประกันภัย ทั้งนี้ ผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ถือหุ้น จะไม่กระทำ หรืออนุญาต หรือยอมให้กระทำ หรือละเว้นการกระทำใด ๆ อันอาจทำให้กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จ้างถูกยกเลิก เพิกถอน หรือสิ้นผลบังคับใช้ไม่ว่าโดยประการใด

ในกรณีที่ผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นมิได้ทำสัญญาประกันภัยหรือต่ออายุสัญญาประกันภัย หรือมิได้ชำระค่าธรรมเนียมและเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีอากร และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ต้องชำระในการทำประกันภัย หรือในการต่ออายุสัญญาประกันภัยตามที่ได้ระบุไว้ในวรรคก่อน ผู้รับจ้างมีสิทธิทำประกันภัย หรือต่ออายุสัญญาประกันภัย หรือชำระค่าธรรมเนียมและเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีอากร และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ดังกล่าวแทนผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นได้ ในกรณีเช่นนี้ ผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นต้องชดเชยค่าธรรมเนียมและเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีอากร และ/หรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกันภัยดังกล่าวคืนให้แก่ผู้รับจ้างเต็มจำนวน

ข้อ 12. ตลอดอายุของสัญญานี้ ผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นจะไม่ทำให้ทรัพย์สินจ้างตกอยู่ภายใต้การถูกรอนสิทธิหรือติดภาระผูกพัน หรือติดภาระติดพันใด ๆ และผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นจะต้องไม่ให้สิทธิประการใด ๆ ซึ่งรวมถึงการก่อบุริมสิทธิ การจำนอง การจำนำ การให้อำศัย การให้เช่า การให้สิทธิถือครอง การให้ยืม การให้สิทธิครอบครองหรือให้สิทธิประโยชน์ ประการใด ๆ ให้มีสิทธิเก็บกิน หรือให้จำนองลำดับอื่น ๆ ในทรัพย์สินจ้างแก่ผู้อื่นหรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนหรือขัดต่อสัญญาข้อนี้ เว้นแต่เป็นการที่ผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นสามารถกระทำได้ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้ หรือเป็นการประกอบธุรกิจปกติของผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ถือหุ้น หรือได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจ้าง

ข้อ 13. ผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นสัญญาและตกลงกับผู้รับจ้างว่า ตลอดระยะเวลาที่ผู้ถือหุ้นยังมิได้รับชำระหนี้ในต้นเงินจ้างและ ตลอดจนหนี้อุปกรณอื่น ๆ จนเต็มจำนวน ผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นจะปฏิบัติตามกฎหมายที่อาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินจ้างซึ่งมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันและอนาคต

ข้อ 14. ผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นจะไม่กระทำ หรืออนุญาต หรือยินยอม ให้มีการกระทำหรือละเว้นการกระทำใด ๆ อันอาจทำให้ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเสื่อมค่า หรือทำให้มูลค่าลดน้อยลง ถูกรอนสิทธิ หรือติดภาระผูกพันใด ๆ ซึ่งรวมถึงการก่อบุริมสิทธิ จำนอง จำนำ การให้อำศัย การให้เช่า การให้สิทธิถือครอง การให้ยืม การให้สิทธิครอบครอง หรือให้สิทธิเก็บกิน หรือให้จำนองลำดับอื่น ๆ ในทรัพย์สินจ้างแก่ผู้อื่น ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นและ/หรือผู้จ้างประสงค์ที่จะนำทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้บุคคลอื่นเช่า ผู้จ้าง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นจะต้อง

แจ้งแก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการดำเนินการใด ๆ (โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้) และสำหรับการดำเนินการอื่น ๆ นอกเหนือจากการให้เช่า ผู้จำนอง และ/หรือผู้ออกหุ้นกู้จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งพิจารณาโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทุกรายเป็นสำคัญ

เพื่อไม่ให้เกิดข้อสงสัย ผู้จำนองมีสิทธิดำเนินการใด ๆ ในทรัพย์สินจำนอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการใด ๆ ในทรัพย์สินจำนองโดยไม่ทำให้มูลค่าของทรัพย์สินจำนองลดน้อยลงดังต่อไปนี้ได้เท่าที่จำเป็น เช่น การก่อสร้างสำนักงานขาย (Sale office) การทำที่จอดรถ การปรับทัศนียภาพของโครงการ การทำการส่งเสริมการขายต่าง ๆ การขอใบอนุญาตต่าง ๆ ต่อหน่วยงานราชการ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง กับการพัฒนาโครงการบนที่ดินที่เป็นหลักประกัน การรังวัดขอบเขตเพื่อรวมและแบ่งแยกโฉนดที่ดิน การขออนุญาตที่ดินไปทำรังวัดขอบเขตเพื่อรวมและแบ่งแยกโฉนดที่ดิน การแบ่งอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่ดินระหว่างบริษัทในกลุ่มของผู้ออกหุ้นกู้เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการ การแบ่งส่วนที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นถนนภายในโครงการ การจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาที่ดินภายในโครงการ และกระทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องดังกล่าว รวมถึงการดำเนินการก่อสร้าง เช่น การถมที่ดิน การวางเสาเข็มการก่อสร้างโครงการ ทำถนน ทำท่อวางระบายน้ำ ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง การสร้างสะพานและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ รวมทั้งกระทำการใด ๆ อันเป็นการพัฒนาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงแก้ไข ปรับปรุงเพิ่มเติม สาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือพัฒนาบริการสาธารณะของโครงการ หรือการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามปกติการค้าของผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้เพื่อให้ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันมีมูลค่าสูงขึ้นหรือมีสภาพที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม หากทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันมีมูลค่าลดลงจากการดำเนินการใด ๆ ข้างต้น ผู้ออกหุ้นกู้ตกลงจะนำทรัพย์สินอื่น ๆ มาเป็นหลักประกันทดแทนเพื่อให้อัตราส่วนระหว่างมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันและ/หรือทรัพย์สินทดแทน ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ มีอัตราส่วนไม่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 6.3 ของข้อกำหนดสิทธิ

- ข้อ 15. ผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกูกินยอมและจะอำนวยความสะดวกให้ผู้รับจำนอง และ/หรือตัวแทนของผู้รับจำนองเข้าตรวจสอบทรัพย์สิน จำนองและ/หรือทรัพย์สินทดแทน และ/หรือกิจการของผู้จำนองอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง
- ข้อ 16. ผู้จำนองมีหน้าที่ชำระภาษีที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน หรือภาษีใด ๆ ที่อาจมีขึ้นในอนาคตตามแต่กรณีสำหรับทรัพย์สินจำนองทั้งที่มีอยู่ก่อนวันที่จดทะเบียนจำนอง และตลอดเวลาที่การจำนองยังไม่ระงับสิ้นไป
- ข้อ 17. ผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้ชำระหนี้และบังคับจำนองได้เมื่อเกิดเหตุผิดนัดภายใต้ข้อกำหนดสิทธิ และผู้รับจำนองได้บอกกล่าวแจ้งเหตุผิดนัดตลอดจนปฏิบัติตามข้อกำหนดของข้อกำหนดสิทธิดังกล่าวแล้ว
- ข้อ 18. เมื่อบังคับจำนองเอาทรัพย์สินจำนองขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิไม่พอชำระหนี้กับทั้งค่าอุปการณ์ หรือเมื่อผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินจำนองหลุดและราคาทรัพย์สินจำนองต่ำกว่าหนี้กับทั้งค่าอุปการณ์ เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใด ผู้รับจำนองทรงไว้ซึ่งสิทธิเรียกร้องบังคับตามกฎหมายในมูลหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วน
- ข้อ 19. ในกรณีที่ผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินที่หลุดจำนองเป็นสิทธิ ถ้าปรากฏว่ามีเงินค่าภาษีอากร และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินจำนอง หากผู้รับจำนองได้ชำระไปให้ถือว่าเป็นการชำระแทนผู้จำนอง ผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกุดตกลงยอมรับผิดชัดใช้เงินคืนพร้อมด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ผู้รับจำนองได้ชำระไปแทนก่อนทั้งหมด



- ข้อ 20. ในเวลาใดๆ หลังจากที่ถูกถึงกำหนดชำระ ถ้าไม่มีการจ่ายรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินที่จำนอง ผู้จำนองอาจขอให้ผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนอง โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล ตามมาตรา 729/1 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จำนองตกลงยอมรับและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- (ก) หนี้มีประกันถึงกำหนดชำระตามที่กำหนดไว้ในหุ้นกู้
  - (ข) ทรัพย์สินที่จำนองจะต้องไม่ชำระดอกเบี้ย หรือถูกรอนสิทธิใด ๆ รวมทั้งจะต้องปราศจากสิทธิเรียกร้องภาระติดพันหรือทรัพย์สินใด ๆ และมีได้ให้สิทธิประการใด ๆ ต่อบุคคลอื่นใดทั้งสิ้น และจะต้องไม่มีผู้บุกรุก รวมทั้งบริวารของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนบุคคลอื่นใดอยู่ในทรัพย์สินที่จำนองด้วย ทั้งนี้ หากมีการรอนสิทธิใด ๆ หรือมีผู้บุกรุก ในทรัพย์สินที่จำนอง ผู้จำนองตกลงรับภาระแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งสิ้นในการฟ้องขับไล่และระงับข้อพิพาทที่มีขึ้น
- ข้อ 21. กรณีที่ผู้จำนองได้รับคำบอกกล่าว คำสั่ง หรือสิ่งอื่นใดที่มีลักษณะเช่นเดียวกัน ซึ่งจะมีผลกระทบกระเทือน หรือน่าจะมีผลกระทบกระเทือนอย่างมีสาระสำคัญต่อทรัพย์สินที่จำนอง ไม่ว่าคำบอกกล่าว คำสั่ง หรือสิ่งอื่นใดในลักษณะเดียวกันนั้นจะได้ส่งให้แก่ผู้จำนองโดยเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหรือบุคคลอื่นใด ผู้จำนองจะแจ้งให้ผู้รับจำนองทราบโดยทันที และจัดส่งคำบอกกล่าว คำสั่ง หรือสิ่งอื่นใดในลักษณะเดียวกันนั้น หรือสำเนาของสิ่งดังกล่าวให้แก่ผู้รับจำนอง และเมื่อผู้รับจำนองร้องขอ ผู้จำนองจะจัดส่งข้อมูลทั้งหมดอันเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวนั้น หรือในเรื่องที่ผู้จำนองได้กระทำไปในส่วนที่เกี่ยวกับคำบอกกล่าว คำสั่ง หรือสิ่งอื่นใดในลักษณะเดียวกันนั้น ซึ่งอยู่ภายใต้ความครอบครองของผู้จำนองให้แก่ผู้รับจำนอง และเมื่อเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจมีการออกใบอนุญาต คำยินยอม คำอนุญาต หรือเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จำนอง ผู้จำนองจะส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวที่รับรองความถูกต้องแล้วให้แก่ผู้รับจำนอง เพื่อเก็บรวมกับเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำนอง โดยผู้จำนองจะต้องปกป้องสิทธิ กรรมสิทธิ์ และผลประโยชน์ของผู้รับจำนองภายใต้หรือที่ก่อขึ้นโดยการจำนองนี้ ในกรณีที่มีการใช้สิทธิเรียกร้องโดยบุคคลใดเกี่ยวกับสิทธิ กรรมสิทธิ์ และผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จำนอง โดยค่าใช้จ่ายของผู้จำนองเอง
- ข้อ 22. ในกรณีที่มีการประกาศจากหน่วยงานภาครัฐ หรือหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่นใด ซึ่งจะส่งผลให้ทรัพย์สินที่จำนองตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน ผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ทราบโดยทันที
- ข้อ 23. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหลายในการจำนองหรือการไถ่ถอนจำนอง ผู้จำนอง และ/หรือ ผู้ออกหุ้นกู้จะเป็นผู้รับภาระเองทั้งสิ้น
- ข้อ 24. คู่สัญญาตกลงให้ผู้รับจำนองเป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินที่จำนองพร้อมด้วยเอกสารสิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจำนองทั้งหมด
- ข้อ 25. ในการส่งหนังสือบอกกล่าว ทวงถาม หรือหนังสืออื่นใด คู่สัญญาถือว่าให้ดำเนินการจัดส่งไปยังที่อยู่ทีกล่าวมาแล้วข้างต้น หากคู่สัญญาฝ่ายใดไม่สามารถดำเนินการส่งหนังสือต่าง ๆ ได้ เพราะสถานที่ดังกล่าวถูกรื้อถอน หรือด้วยเหตุอื่น ๆ แล้ว และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้มีการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อคู่สัญญาฝ่ายนั้นมีการส่งหนังสือต่าง ๆ ไปยังสถานที่ดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้ถือว่าเป็นการส่งหนังสือโดยชอบด้วยกฎหมาย
- ข้อ 26. หากข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งของสัญญานี้เป็นโมฆะ หรือไม่สมบูรณ์ ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขข้ออื่น ๆ ยังคงมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับคู่สัญญาได้ต่อไปโดยแยกต่างหากจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้น

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

**ผู้จ้างอง**

บริษัท มิรา เอสเตท จำกัด

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ [•])

**ผู้รับจ้างอง**

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ [•])

## เอกสารแนบท้าย 1

ทรัพย์สินที่จำนองเป็นประกันของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อย  
ภายใต้ “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 1  
ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด” และ  
“หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนด  
ไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด”

กรรมสิทธิ์ : บริษัท มิรา เอสเตท จำกัด

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 8/1 ซอยม่วงวัด แยกจากถนนบ้านมาหนัก และซอยบางเหนียวดำ 1 ตำบลศรีสุนทร  
อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต

### รายละเอียดที่ดิน

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตรว.	
1.	66350	318	16110	0	1	96.0	บริษัท มิรา เอสเตท จำกัด