

(ร่าง) ข้อกำหนดเพิ่มเติม

สำหรับ

“หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด”

ภายใต้โครงการตราสารหนี้ (Medium-Term Note Program : MTN) วงเงินทั้งสิ้นไม่เกิน [23,000,000,000] บาท ณ ขณะใดขณะหนึ่ง (Revolving Basis) (ซึ่งวงเงินดังกล่าวอาจมีการเพิ่มวงเงินการเสนอขาย ตามที่จะได้มีการเปิดเผยเพิ่มเติมในแบบ 69-PO-SUPPLEMENT)

(อายุโครงการ 2 ปี นับแต่ วันที่ [●] พ.ศ. 2569 ถึง วันที่ [●] พ.ศ. 2571)

ข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้ ลงวันที่ [8] กรกฎาคม พ.ศ. 2569

ข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้ เป็นข้อกำหนดเพิ่มเติมที่ใช้สำหรับหุ้นกู้ตามชื่อที่ระบุไว้ในข้างต้น ซึ่งรายละเอียดของหุ้นกู้ดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้ โดยคำนิยามที่ใช้ในข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้ ให้มีความหมายตามที่ได้นิยามไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับ หุ้นกู้บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ภายใต้โครงการตราสารหนี้ (Medium Term Note Program :MTN) ของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ปี พ.ศ. 2569 วงเงินหุ้นกู้ทั้งสิ้นไม่เกิน [23,000,000,000] บาท ณ ขณะใดขณะหนึ่ง (Revolving Basis) ซึ่งวงเงินดังกล่าวอาจมีการเพิ่มวงเงินการเสนอขาย ตามที่จะได้มีการเปิดเผยเพิ่มเติมในแบบ 69-PO-SUPPLEMENT (อายุโครงการ 2 ปี ตามที่ได้รับอนุญาตเมื่อวันที่ [8] กรกฎาคม พ.ศ. 2569) ฉบับลงวันที่ [●] พ.ศ. 2569 (“ข้อกำหนดสิทธิ”) ทั้งนี้ ข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้กำหนดรายละเอียดที่สำคัญของหุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้น และจะต้องอ่านประกอบกับข้อกำหนดสิทธิ และให้ถือว่าข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของข้อกำหนดสิทธิ ซึ่งใช้บังคับต่อผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ชุดที่ระบุไว้ในข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้

1. รายละเอียดทั่วไปของหุ้นกู้

- 1.1 ผู้ออกหุ้นกู้ : บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 1.2 ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้ : “หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด”
- 1.3 ประเภทของหุ้นกู้ : หุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
- 1.4 วันออกหุ้นกู้ : [8] กรกฎาคม พ.ศ. 2569
- 1.5 ส่วนลดหรืออัตราคิดลด (ต่อหน่วย) : ☒ ไม่มี
- ☐ ระบุส่วนลดหรืออัตราคิดลด (ต่อหน่วย)_____

- 1.6 มูลค่าเงินต้นหุ้นกู้ทั้งหมด : [●] บาท
- 1.7 จำนวนหุ้นกู้ทั้งหมด : [●] หน่วย
- 1.8 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย : 1,000 บาท
- 1.9 ราคาเสนอขายต่อหน่วย : 1,000 บาท
- 1.10 ราคาเสนอขายทั้งหมด : [●] บาท
- 1.11 อายุของหุ้นกู้ : 1 ปี 9 เดือน
- 1.12 วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ : [8] เมษายน พ.ศ. 2571
- 1.13 สถานะของหุ้นกู้ : สำหรับหุ้นกู้ในหุ้นกู้ชุดเดียวกัน หุ้นกู้เป็นหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย และเป็นหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิโดยผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายจะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญที่ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของผู้ออกหุ้นกู้ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

2. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการชำระดอกเบี้ย และสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

- 2.1 ดอกเบี้ยหุ้นกู้ : ☒ อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ [6.00-6.10] ต่อปี
☐ อัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอ้างอิง _____
☐ ไม่มี
- 2.2 ส่วนลดหรืออัตราคิดลด (ต่อหน่วย) : ☐ ไม่มี ☐ ระบุส่วนลดหรืออัตราคิดลด ร้อยละ [●] ต่อปี
- 2.3 งวดดอกเบี้ย : ☒ 3 เดือน ☐ 6 เดือน
☐ อื่นๆ _____
☐ ไม่มีงวดดอกเบี้ย
- 2.4 วันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดแรก : วันที่ [8] ตุลาคม พ.ศ. 2569
☐ ไม่มี

- 2.5 วันครบกำหนดชำระดอกเบี้ย : ☒ วันที่ [8] มกราคม [8] เมษายน [8] กรกฎาคม และวันที่ [8] ตุลาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ เว้นแต่ดอกเบี้ยงวดสุดท้าย ซึ่งจะชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ หรือวันไถ่ถอนหุ้นกู้ ก่อนครบกำหนด (ตามแต่กรณี) โดยเริ่มชำระดอกเบี้ยครั้งแรก ในวันที่ [8] ตุลาคม พ.ศ. 2569 โดยหากวันชำระดอกเบี้ยไม่ ตรงกับวันทำการจะเลื่อนวันชำระดอกเบี้ยเป็นวันทำการถัดไป
- ☐ ไม่มี
- 2.6 ข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ : ☒ ไม่มี
- การคำนวณและการชำระ : ☐ ใส่รายละเอียด
- ดอกเบี้ย (ระบุข้อกำหนดอื่น ๆ _____ เกี่ยวกับการชำระดอกเบี้ย (ถ้า มี))
- 2.7 อัตราดอกเบี้ยผิบนัด : อัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุในข้อ 2.1 บวกด้วยอัตราร้อยละ 2 (สอง) ต่อปี
- 2.8 ข้อกำหนดในไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อน : ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ทั้งจำนวน หรือบางส่วน (และไม่ว่าคราวเดียวหรือหลายคราว) ก่อนวันครบ กำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ต่อไปนี้เรียกว่า “สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อน ครบกำหนด” ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้
- (ก) ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด เริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวัน ออกหุ้นกู้ กล่าวคือ ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ ตั้งแต่วันที่ [8] กรกฎาคม พ.ศ. 2570 เป็นต้นไป โดยวันที่ผู้ออก หุ้นกู้ประสงค์จะใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ไม่ จำเป็นต้องตรงกับวันครบกำหนดชำระดอกเบี้ย (ไม่ว่างวด ไດ ๆ) ทั้งนี้ หากวันที่จะมีการชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนครบ กำหนดและชำระดอกเบี้ยดังกล่าวไม่ตรงกับวันทำการให้เลื่อน วันที่จะมีการชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดและชำระ ดอกเบี้ยไปเป็นวันทำการถัดไป ตามเงื่อนไขการเลื่อนวันชำระ เงินในข้อ 9.3 ของข้อกำหนดสิทธิ (“วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบ กำหนด”)
- (ข) ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด บางส่วน เงินต้นที่ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้สิทธิในการไถ่ถอนหรือ ชำระคืนบางส่วนในแต่ละครั้งจะต้องมีจำนวนรวมกันไม่น้อย กว่าร้อยละ 10 (สิบ) และเพิ่มขึ้นทุก ๆ ร้อยละ 5 (ห้า) ของ

มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ และการไถ่ถอนหรือ การชำระคืนเงินต้นตามหุ้นกู้บางส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละ ราย จะกระทำโดยให้ชำระเงินต้นสำหรับหุ้นกู้แต่ละหน่วยใน อัตราที่เท่ากันให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้พร้อมด้วยดอกเบี้ยค้างชำระ จนถึง (แต่ไม่รวม) วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดบางส่วน นั้น

- (ค) ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนหุ้นกู้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 14 (สิบสี่) วัน ถึงความประสงค์ของผู้ออกหุ้นกู้ในการใช้สิทธิชำระคืนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด พร้อมทั้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ (เช่น วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด) เพื่อให้นายทะเบียนหุ้นกู้จัดส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) ในกรณี ที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นกู้ในต่างประเทศ) แจ้งไปยังผู้ถือหุ้นกู้แต่ละ รายตามรายชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นกู้ทราบถึงความประสงค์ในการขอใช้สิทธิชำระคืนเงินต้นก่อนครบกำหนดและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับ การใช้สิทธิดังกล่าว โดยนายทะเบียนหุ้นกู้จะต้องแจ้งให้ผู้ถือหุ้นกู้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) แต่ไม่เกิน 60 (หกสิบ) วัน ก่อนหน้าวันที่ผู้ออกหุ้นกู้ประสงค์จะใช้สิทธิชำระคืนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดนั้น ๆ ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ของการส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้ถือหุ้นกู้ ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) นี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำเนินการแจ้งล่วงหน้าให้นายทะเบียนหุ้นกู้ปิดสมุดทะเบียนหุ้นกู้ตามรายละเอียดและวิธีการที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิและสัญญาแต่งตั้งนายทะเบียนหุ้นกู้ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นกู้ที่จะได้รับแจ้งถึงการใช้สิทธิชำระคืนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดดังกล่าวข้างต้น
- (ง) ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ประสงค์ใช้สิทธิชำระคืนหุ้นกู้ก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ (ทั้งจำนวนหรือบางส่วน) และดอกเบี้ยค้างชำระและถึงกำหนดชำระทั้งหมดพร้อมกันในวันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ในขณะนั้น ๆ ตามสัดส่วนและโดยเท่าเทียมกัน
- (จ) ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละ ราย ในอัตราเท่ากับร้อยละ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) ของ

จำนวนเงินต้นหุ้นกู้ที่ผู้ออกหุ้นกู้ชำระคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายนั้น ๆ โดยให้ชำระพร้อมกับการชำระเงินต้นหุ้นกู้และดอกเบี้ยที่ระบุในข้อ (ค) ข้างต้น ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิหักภาษี ณ ที่จ่ายหรือภาษีอื่นใดบนเงินค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นตามอัตราที่กฎหมายกำหนด (ถ้ามี) โดยมีต้องชำระเงินเพิ่มเติมใด ๆ ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้เพื่อชดเชยค่าภาษีที่หักไว้ดังกล่าว (gross up)

- (ด) ทั้งนี้ เมื่อผู้ออกหุ้นกู้ได้แจ้งต่อนายทะเบียนหุ้นกู้ถึงความประสงค์ของตนในการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนกำหนดตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) ข้างต้นแล้ว ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่สามารถเพิกถอนหรือยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนกำหนดตามรายละเอียดที่ผู้ออกหุ้นกู้ได้แจ้งไว้แล้วไม่ว่ากรณีใด ๆ

3. รายละเอียดของบุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- 3.1 ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชันทน์ พาร์ตเนอร์ จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ ปียอนด์ จำกัด (มหาชน)
- 3.2 นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)
- 3.3 สัญญาแต่งตั้งนายทะเบียนหุ้นกู้ : สัญญาแต่งตั้งนายทะเบียนหุ้นกู้ ฉบับลงวันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2569 ระหว่างผู้ออกหุ้นกู้และนายทะเบียนหุ้นกู้
- 3.4 ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด

- 3.5 สัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : สัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ฉบับลงวันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2569 ระหว่างผู้ออกหุ้นกู้และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

4. ข้อกำหนดอื่นๆ

- 4.1 ระยะเวลาเสนอขายหุ้นกู้ : วันที่ 3 และ 6 – 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2569
- 4.2 วันปิดการเสนอขายหุ้นกู้ : วันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2569
- 4.3 ประเภทการเสนอขาย : ☒ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และผู้ลงทุนสถาบัน (โดยให้บุคคลธรรมดาที่เป็นผู้ลงทุนสถาบันจองซื้อในฐานะผู้ลงทุนทั่วไปเท่านั้น)
- ☐ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
- ☐ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน

5. การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

- 5.1 สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ : บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
- 5.2 อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ : “BBB” แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” เมื่อวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569
- 5.3 อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ : “BBB-” แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” เมื่อวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569
- 5.4 ขึ้นทะเบียน : สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

ข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้จะเริ่มมีผลใช้บังคับในวันออกหุ้นกู้ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.4 ข้างต้น ไปจนถึงวันที่มีการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว โดยข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย และหากมีข้อความใด ๆ ในข้อกำหนดสิทธิขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้ ให้ใช้ข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดเพิ่มเติมสำหรับหุ้นกู้ตามข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีข้อความใด ๆ ในข้อกำหนดสิทธิและข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือประกาศใด ๆ ที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายกับหุ้นกู้ ให้ใช้ข้อความตามกฎหมายหรือประกาศดังกล่าวบังคับกับหุ้นกู้แทนข้อความของข้อกำหนดสิทธิและข้อกำหนดเพิ่มเติมเฉพาะในส่วนที่ขัดหรือแย้งกันนั้น

ผู้ออกหุ้นกู้

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

โดย _____

(นางอารดา จุญเอก)

โดย _____

(นางสาวกนกไพลิน วิไลแก้ว)

(ร่าง) ข้อกำหนดเพิ่มเติม

สำหรับ

“หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีประกันของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด”

ภายใต้โครงการตราสารหนี้ (Medium-Term Note Program : MTN) วงเงินทั้งสิ้นไม่เกิน [23,000,000,000] บาท ณ ขณะใดขณะหนึ่ง (Revolving Basis) (ซึ่งวงเงินดังกล่าวอาจมีการเพิ่มวงเงินการเสนอขาย ตามที่จะได้มีการเปิดเผยเพิ่มเติมในแบบ 69-PO-SUPPLEMENT)

(อายุโครงการ 2 ปี นับแต่ วันที่ [●] พ.ศ. 2569 ถึง วันที่ [●] พ.ศ. 2571)

ข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้ ลงวันที่ [8] กรกฎาคม พ.ศ. 2569

ข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้ เป็นข้อกำหนดเพิ่มเติมที่ใช้สำหรับหุ้นกู้ตามชื่อที่ระบุไว้ในข้างต้น ซึ่งรายละเอียดของหุ้นกู้ดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้ โดยคำนิยามที่ใช้ในข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้ ให้ความหมายตามที่ได้นิยามไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับ หุ้นกู้บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ภายใต้โครงการตราสารหนี้ (Medium Term Note Program :MTN) ของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ปี พ.ศ. 2569 วงเงินหุ้นกู้ทั้งสิ้นไม่เกิน [23,000,000,000] บาท ณ ขณะใดขณะหนึ่ง (Revolving Basis) ซึ่งวงเงินดังกล่าวอาจมีการเพิ่มวงเงินการเสนอขาย ตามที่จะได้มีการเปิดเผยเพิ่มเติมในแบบ 69-PO-SUPPLEMENT (อายุโครงการ 2 ปี ตามที่ได้รับอนุญาตเมื่อวันที่ [8] กรกฎาคม พ.ศ. 2569) ฉบับลงวันที่ [●] พ.ศ. 2569 (“ข้อกำหนดสิทธิ”) ทั้งนี้ ข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้กำหนดรายละเอียดที่สำคัญของหุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้น และจะต้องอ่านประกอบกับข้อกำหนดสิทธิ และให้ถือว่าข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของข้อกำหนดสิทธิ ซึ่งใช้บังคับต่อผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ชุดที่ระบุไว้ในข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้

1. รายละเอียดทั่วไปของหุ้นกู้

- 1.1 ผู้ออกหุ้นกู้ : บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 1.2 ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้ : “หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีประกันของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด”
- 1.3 ประเภทของหุ้นกู้ : หุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
- 1.4 วันออกหุ้นกู้ : [8] กรกฎาคม พ.ศ. 2569
- 1.5 ส่วนลดหรืออัตราคิดลด (ต่อหน่วย) : ☒ ไม่มี
☐ ระบุส่วนลดหรืออัตราคิดลด (ต่อหน่วย)_____
- 1.6 มูลค่าเงินต้นหุ้นกู้ทั้งหมด : [●] บาท

- 1.7 จำนวนหุ้นกู้ทั้งหมด : [●] หน่วย
- 1.8 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย : 1,000 บาท
- 1.9 ราคาเสนอขายต่อหน่วย : 1,000 บาท
- 1.10 ราคาเสนอขายทั้งหมด : [●] บาท
- 1.11 อายุของหุ้นกู้ : 2 ปี 9 เดือน
- 1.12 วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ : [8] เมษายน พ.ศ. 2572
- 1.13 สถานะของหุ้นกู้ : สำหรับหุ้นกู้ในหุ้นกู้ชุดเดียวกัน หุ้นกู้เป็นหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย และเป็นหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิโดยผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายจะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญที่ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของผู้ออกหุ้นกู้ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ที่มีทรัพย์สินที่เป็นประกัน จะมีสิทธิตามกฎหมาย และ/หรือ ตามสัญญาที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันก่อนเจ้าหนี้สามัญอื่นของผู้ออกหุ้นกู้หรือผู้ให้หลักประกัน (แล้วแต่กรณี) เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อนและผู้ออกหุ้นกู้อาจมีหรือไม่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

2. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการชำระดอกเบี้ย และสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน (ถ้ามี)

- 2.1 ดอกเบี้ยหุ้นกู้ : ☒ อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ [5.50-5.60] ต่อปี
☐ อัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอ้างอิง _____
☐ ไม่มี
- 2.2 ส่วนลดหรืออัตราคิดลด (ต่อหน่วย) : ☐ ไม่มี ☐ ระบุส่วนลดหรืออัตราคิดลด ร้อยละ [●] ต่อปี
- 2.3 งวดดอกเบี้ย : ☒ 3 เดือน ☐ 6 เดือน
☐ อื่นๆ _____
☐ ไม่มีงวดดอกเบี้ย

- 2.4 วันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดแรก : วันที่ [8] ตุลาคม พ.ศ. 2569
- ☐ ไม่มี
- 2.5 วันครบกำหนดชำระดอกเบี้ย : ☒ วันที่ [8] มกราคม [8] เมษายน [8] กรกฎาคม และวันที่ [8] ตุลาคม ของทุกปีตลอดอายุหนี้กู้ เว้นแต่ดอกเบี้ยงวดสุดท้าย ซึ่งจะชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอนหนี้กู้ หรือวันไถ่ถอนหนี้กู้ ก่อนครบกำหนด (ตามแต่กรณี) โดยเริ่มชำระดอกเบี้ยครั้งแรก ในวันที่ [8] ตุลาคม พ.ศ. 2569 โดยหากวันชำระดอกเบี้ยไม่ ตรงกับวันทำการจะเลื่อนวันชำระดอกเบี้ยเป็นวันทำการถัดไป
- ☐ ไม่มี
- 2.6 ข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณและการชำระดอกเบี้ย (ระบุข้อกำหนดอื่น ๆ เกี่ยวกับการชำระดอกเบี้ย (ถ้า มี)) : ☒ ไม่มี
- ☐ ใส่รายละเอียด
-
- 2.7 อัตราดอกเบี้ยผิวนัด : อัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุในข้อ 2.1 บวกด้วยอัตราร้อยละ 2 (สอง) ต่อปี
- 2.8 ข้อกำหนดในไถ่ถอนหนี้กู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน : ผู้ออกหนี้กู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหรือชำระคืนเงินต้นหนี้กู้ทั้งจำนวน หรือบางส่วน (และไม่ว่าคราวเดียวหรือหลายคราว) ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหนี้กู้ ต่อไปนี้เรียกว่า “สิทธิชำระคืนหนี้กู้ก่อนครบกำหนด” ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้
- (ก) ผู้ออกหนี้กู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้กู้ก่อนครบกำหนด เริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันออกหนี้กู้ กล่าวคือ ผู้ออกหนี้กู้สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหนี้กู้ได้ ตั้งแต่วันที่ [8] กรกฎาคม พ.ศ. 2570 เป็นต้นไป โดยวันที่ผู้ออกหนี้กู้ประสงค์จะใช้สิทธิชำระคืนหนี้กู้ก่อนครบกำหนด ไม่จำเป็นต้องตรงกับวันครบกำหนดชำระดอกเบี้ย (ไม่ว่างวดใด ๆ) ทั้งนี้ หากวันที่จะมีการชำระคืนหนี้เงินต้นหนี้กู้ก่อนครบกำหนดและชำระดอกเบี้ยดังกล่าวไม่ตรงกับวันทำการให้เลื่อนวันที่จะมีการชำระคืนหนี้เงินต้นหนี้กู้ก่อนครบกำหนดและชำระดอกเบี้ยไปเป็นวันทำการถัดไป ตามเงื่อนไขการเลื่อนวันชำระเงินในข้อ 9.3 ของข้อกำหนดสิทธิ (“วันไถ่ถอนหนี้กู้ก่อนครบกำหนด”)

- (ข) ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดบางส่วน เงินต้นที่ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้สิทธิในการไถ่ถอนหรือชำระคืนบางส่วนในแต่ละครั้งจะต้องมีจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) และเพิ่มขึ้นทุก ๆ ร้อยละ 5 (ห้า) ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ และการไถ่ถอนหรือการชำระคืนเงินต้นตามหุ้นกู้บางส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละราย จะกระทำโดยให้ชำระเงินต้นสำหรับหุ้นกู้แต่ละหน่วยในอัตราที่เท่ากันให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้พร้อมด้วยดอกเบี้ยค้างชำระจนถึง (แต่ไม่รวม) วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดบางส่วนนั้น
- (ค) ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนหุ้นกู้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 14 (สิบสี่) วัน ถึงความประสงค์ของผู้ออกหุ้นกู้ในการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด พร้อมทั้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ (เช่น วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด) เพื่อให้นายทะเบียนหุ้นกู้จัดส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) ในกรณีที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นกู้ในต่างประเทศ) แจ้งไปยังผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายตามรายชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นกู้ทราบถึงความประสงค์ในการขอใช้สิทธิชำระคืนหนี้เงินต้นก่อนครบกำหนดและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการใช้สิทธิดังกล่าว โดยนายทะเบียนหุ้นกู้จะต้องแจ้งให้ผู้ถือหุ้นกู้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) แต่ไม่เกิน 60 (หกสิบ) วัน ก่อนหน้าวันที่ผู้ออกหุ้นกู้ประสงค์จะใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดนั้น ๆ ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ของการส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้ถือหุ้นกู้ ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) นี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำเนินการแจ้งล่วงหน้าให้นายทะเบียนหุ้นกู้ปิดสมุดทะเบียนหุ้นกู้ตามรายละเอียดและวิธีการที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิและสัญญาแต่งตั้งนายทะเบียนหุ้นกู้เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นกู้ที่จะได้รับแจ้งถึงการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดดังกล่าวข้างต้น
- (ง) ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ประสงค์ใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องชำระคืนหนี้เงินต้นหุ้นกู้ (ทั้งจำนวนหรือบางส่วน) และดอกเบี้ยค้างชำระและถึงกำหนดชำระทั้งหมดพร้อมกันในวันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดดังกล่าว

ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ในขณะนั้น ๆ ตามสัดส่วนและโดยเท่าเทียมกัน

- (จ) ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละราย ในอัตราเท่ากับร้อยละ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) ของจำนวนเงินต้นหุ้นกู้ที่ผู้ออกหุ้นกู้ชำระคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายนั้น ๆ โดยให้ชำระพร้อมกับการชำระเงินต้นหุ้นกู้และดอกเบี้ยที่ระบุในข้อ (ค) ข้างต้น ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิหักภาษี ณ ที่จ่ายหรือภาษีอื่นใดบนเงินค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นตามอัตราที่กฎหมายกำหนด (ถ้ามี) โดยไม่ต้องชำระเงินเพิ่มเติมใดๆ ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้เพื่อชดเชยค่าภาษีที่หักไว้ดังกล่าว (gross up)
- (ฉ) ทั้งนี้ เมื่อผู้ออกหุ้นกู้ได้แจ้งต่อนายทะเบียนหุ้นกู้ถึงความประสงค์ของตนในการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนกำหนดตามที่ระบุไว้ในข้อ (ข) ข้างต้นแล้ว ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่สามารถเพิกถอนหรือยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนกำหนดตามรายละเอียดที่ผู้ออกหุ้นกู้ได้แจ้งไว้แล้วไม่ว่ากรณีใด ๆ

3. รายละเอียดของบุคคลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

- 3.1 ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชัน พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเตอร์เนชันแนล (ประเทศไทย) จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ ปียอนด์ จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
- 3.2 นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)

- 3.3 สัญญาแต่งตั้งนายทะเบียนหุ้นกู้ : สัญญาแต่งตั้งนายทะเบียนหุ้นกู้ ฉบับลงวันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2569 ระหว่างผู้ออกหุ้นกู้และนายทะเบียนหุ้นกู้
- 3.4 ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด
- 3.5 สัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : สัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ฉบับลงวันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2569 ระหว่างผู้ออกหุ้นกู้และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
- 3.6 ผู้ให้หลักประกัน ; 1. บริษัท ดี ออริจิ้น ศรีราชา 1 จำกัด และ บริษัท ดี ออริจิ้น ศรีราชา 2 จำกัด สำหรับหลักประกันประเภทที่ดินเปล่า จำนวน 2 แปลง โฉนดเลขที่ 27429 และ 27430 และ บริษัท ดี ออริจิ้น ศรีราชา 1 จำกัด สำหรับหลักประกันประเภทที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 72258 ตั้งอยู่ที่ ต. พังศุขลา อ. ศรีราชา จ. ชลบุรี เนื้อที่รวม 10-0-22.4 ไร่ (4,022.4 ตารางวา) มูลค่ารวมประมาณ 321,792,000 บาท จดจำนองลำดับที่ 1 (จำนองให้แก่บริษัท เอ็ม บี เค การันตี จำกัด ซึ่งจะดำเนินการปลดจำนองก่อนการจดจำนองให้กับผู้ถือหุ้นกู้) (จำนองเป็นภาระ)
2. บริษัท ออริจิ้น คอนโด เซ็นเตอร์ ภูเก็ต 3 จำกัด สำหรับหลักประกันประเภทที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 123248 ตั้งอยู่ที่ ต. วิจิตร อ. เมืองภูเก็ต จ. ภูเก็ต เนื้อที่รวม 5-0-24.2 ไร่ (2,024.2 ตารางวา) มูลค่ารวมประมาณ 263,100,000 บาท จดจำนองลำดับที่ 1 (จำนองให้แก่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งจะดำเนินการปลดจำนองก่อนการจดจำนองให้กับผู้ถือหุ้นกู้) (จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงิน)
3. บริษัท วัน ดิสิทริคท์ ระยอง จำกัด สำหรับหลักประกันประเภทที่ดินเปล่าและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 แปลง โฉนดเลขที่ 216012 และ 216013 ตั้งอยู่ที่ ต. เนินพระ อ. เมืองระยอง จ. ระยอง เนื้อที่รวม 3-0-94.1 ไร่ (1,294.1 ตารางวา) มูลค่ารวมประมาณ 251,410,000 บาท จดจำนองลำดับที่ 1 ไม่ติดภาระผูกพัน (จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงิน)
4. บริษัท วัน ออริจิ้น แสงวัฒนะ จำกัด สำหรับหลักประกันประเภทที่ดินเปล่าและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 41185 ตั้งอยู่ที่ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี เนื้อที่รวม 1-3-90 ไร่ (790 ตารางวา) มูลค่ารวมประมาณ 209,350,000 บาท จดจำนองลำดับที่ 1 (จำนองให้แก่ธนาคารออมสิน ซึ่งจะ

ดำเนินการปลดจำนองก่อนการจดจำนองให้กับผู้ถือหุ้นกู้)
(จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงิน)

5. บริษัท ออริจิ้น เนชั่นวอยด์ จำกัด สำหรับหลักประกันประเภทห้องชุดพักอาศัย โครงการอาคารชุด “ปริกซ์ตัน ระยอง” จำนวน 69 ห้อง ตั้งอยู่ที่ ต. เนินพระ อ. เมืองระยอง จ. ระยอง เนื้อที่รวม 1,924.91 ตารางเมตร มูลค่ารวมประมาณ 153,120,180 บาท จดจำนองลำดับที่ 1 ไม่ติดภาระผูกพัน (จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงิน)

3.7 สัญญาหลักประกัน : สัญญาจำนอง และสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง ระหว่างผู้ให้หลักประกัน กับผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีสาระสำคัญของสัญญาหลักประกันตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบหมายเลข 2 แนบท้ายข้อกำหนดเพิ่มเติม

3.8 ทรัพย์สินที่เป็นประกัน : ทรัพย์สินที่เป็นประกันนั้นกู้ ตามสัญญาหลักประกัน ณ วันออกหุ้นกู้ ได้แก่ ทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในเอกสารแนบหมายเลข 1 แนบท้ายข้อกำหนดเพิ่มเติม

3.9 รายละเอียดและข้อกำหนดอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นประกัน : ข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ชุดที่มีประกันโดยมีทรัพย์สินที่เป็นประกัน ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.3 ของข้อกำหนดสิทธิ มีดังต่อไปนี้

1. ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นประกันประเภทอสังหาริมทรัพย์ ตามสัญญาหลักประกัน และ/หรือ ทรัพย์สินทดแทนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์อื่นใดดังกล่าวในข้อ 2. โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 1 (หนึ่ง) ราย ภายใน 12 (สิบสอง) เดือนนับจากวันประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันครั้งสุดท้ายสุดท้ายอายุหุ้นกู้

ทั้งนี้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ สามารถทำหนังสือถึงผู้ออกหุ้นกู้ให้มีการจัดทำ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันขึ้นใหม่ โดยผู้ ออกหุ้นกู้จะต้องจัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 1 (หนึ่ง) รายมา ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้จะจัดส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ภายใน 3 (สาม) วัน นับจากวันที่ผู้

ประเมินทรัพย์สินส่งมอบรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นจะต้องดำเนินการให้มีการประเมินทรัพย์สินเพิ่มเติมหากได้รับการร้องขอโดยผู้แทนผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ผู้แทนผู้ถือหุ้น มีความเห็นว่า มีการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจอย่างมีสาระสำคัญ และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าหลักประกัน โดยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการดังกล่าว ผู้ถือหุ้นจะต้องชำระทั้งหมด รวมถึงการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เป็นประกันตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2. และหากมูลค่าหลักประกันลดลงต่ำกว่าเงื่อนไขที่กำหนด ผู้ถือหุ้นจะต้องเปลี่ยนหรือ เพิ่มหลักประกัน หรือหาทรัพย์สินทดแทนมาเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ ผู้ถือหุ้นที่ได้รับการยินยอมจากผู้แทนผู้ถือหุ้น ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ประเมินทรัพย์สินส่งมอบรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหุ้น ทั้งนี้วิธีการประเมินราคาหรือการคำนวณมูลค่าหลักประกันโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จะต้องประกอบไปด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ/หรือวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ/หรือวิธีการประเมินต้นทุนตามสภาพก่อสร้าง และ/หรือวิธีการประเมินแบบวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) และ/หรือวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) และ/หรือวิธีการประเมินอื่นใดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เห็นสมควร โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นการพิจารณาให้น้ำหนักราคาต่อทรัพย์สินที่ประเมินราคาโดยเปรียบเทียบกับราคาตลาดของทรัพย์สินอื่น ๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันซึ่งในการพิจารณาให้น้ำหนักราคาเพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งจะต้องทำการเปรียบเทียบข้อแตกต่างระหว่างรายละเอียดของทรัพย์สินนั้นกับรายละเอียดของทรัพย์สินอื่น ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมขนาดรูปร่างและการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน รวมทั้งพิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อแนวโน้มความต้องการและกำลังซื้อของตลาดต่อทรัพย์สินในบริเวณนั้นเป็นส่วนประกอบ ส่วนวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) มีหลักสำคัญคือ มูลค่าของสิ่งหนึ่งเท่ากับต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน โดยเป็นการประมาณ

การต้นทุนในการสร้างอาคารใหม่ทดแทนตามราคา ณ ปัจจุบัน และหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ซึ่งจะได้มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามวิธีการนี้ ส่วนวิธีการประเมินต้นทุนตามสภาพก่อสร้าง หรือวิธีการประเมินแบบวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ทรัพย์สิน เหมาะสำหรับการวิเคราะห์ทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Producing Property) โดยหลัก คือ “มูลค่าทรัพย์สินวันนี้เท่ากับผลรวมรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคต จนสิ้นอายุขัย” ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล คุณภาพดีกว่า เป็นต้น)

2. ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้อง (ก) จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินที่เป็นประกันประเภทอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบหมายเลข 1 แนบท้ายข้อกำหนดเพิ่มเติม ไม่ว่าทั้งหมด หรือบางส่วน ให้แก่บุคคลอื่นซึ่งเป็นไปตามทางการค้าปกติของผู้ออกหุ้นกู้ หรือ (ข) เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เป็นประกัน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ไม่ว่าด้วยเหตุผลใด ๆ ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลให้มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันมีมูลค่าลดลงต่ำกว่ายอดค้างชำระของหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.25 เท่า ตามข้อกำหนดการวางหลักประกัน ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิปลดหรือไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกัน ทั้งนี้ ก่อนที่ผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการปลดหรือปลดจำนองทรัพย์สินที่เป็นประกันดังกล่าว (และทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี)) ผู้ออกหุ้นกู้ต้องแจ้งเป็นหนังสือถึงผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน ถึงรายละเอียดทรัพย์สินที่เป็นประกันที่จะขอไถ่ถอนจำนอง และผู้ออกหุ้นกู้จะต้องจัดหาทรัพย์สินทดแทนมามอบให้เป็นหลักประกันเพิ่มเติมของหุ้นกู้ โดยจัดให้มีการประเมินทรัพย์สินทดแทน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1. โดย ณ วันออกหุ้นกู้ มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เป็นประกัน (ตามมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) ต่อยอดค้างชำระของหุ้นกู้ จะต้องเป็นอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1.25: 1 (หนึ่งจุดสองห้าต่อหนึ่ง)

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันและทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) ต่อยอดค้างชำระของหุ้นกู้ (หลังหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ถ้ามี)) ในอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1.25: 1 (หนึ่งจุดสองห้าต่อหนึ่ง)

ในการนำทรัพย์สินทดแทนมาเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้เพิ่มเติม การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินทดแทนแต่ละประเภทให้คำนวณดังต่อไปนี้

- (1) สำหรับทรัพย์สินทดแทนประเภทเงินสดและ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด ได้แก่ พันธบัตรรัฐบาลกรณีทรัพย์สินทดแทนประเภทเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสด ให้เพิ่มเติมในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 : 1 (หนึ่งต่อหนึ่ง) เท่า โดยคำนวณจาก

จำนวนทรัพย์สินทดแทนประเภทเงินสดและ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด (ที่ต้องเพิ่มเติม) = (มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถถอนทั้งหมด - จำนวนรวมของทรัพย์สินทดแทนประเภทเงินสดและ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดที่เป็นหลักประกันแล้วในปัจจุบัน) - (มูลค่ารวมทรัพย์สินที่เป็นประกันและทรัพย์สินทดแทนประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันแล้วในปัจจุบัน / 1.25)

- (2) สำหรับทรัพย์สินทดแทนประเภทอสังหาริมทรัพย์

กรณีทรัพย์สินทดแทนประเภทอสังหาริมทรัพย์ (เพิ่มเติม) ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1.25: 1 (หนึ่งจุดสองห้าต่อหนึ่ง) เท่า โดยคำนวณจาก

มูลค่าทรัพย์สินทดแทนประเภทอสังหาริมทรัพย์ (เพิ่มเติม) = ((มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถถอนทั้งหมด - จำนวนรวมของทรัพย์สินทดแทนประเภทเงินสดและ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดที่เป็นหลักประกันแล้วในปัจจุบัน) - (มูลค่ารวมทรัพย์สิน

ที่เป็นประกันและทรัพย์สิน
ทดแทนประเภทสังหาริมทรัพย์
ที่ให้เป็นหลักประกันแล้วใน
ปัจจุบันหาร $(1.25) \times 1.25$

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดตามข้อ 10.4 ของข้อกำหนดสิทธิ หรือผู้ออกหุ้นกู้ได้ใช้สิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ ตามข้อ [10.2] ของข้อกำหนดสิทธิ ซึ่งเป็นผลให้ยอดค้างชำระของหุ้นกุดลดลงต่ำกว่ามูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกัน (และทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี)) นั้น ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหรือซื้อคืนทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกัน (และ/หรือ ทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี)) ได้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนตามสิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกุก่อนครบกำหนด และ/หรือ สิทธิซื้อคืนหุ้นกู้ จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ และในกรณีที่มีการไถ่ถอนหรือซื้อคืนทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกัน (และ/หรือ ทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี)) ดังกล่าว ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงมูลค่ารวมของทรัพย์สินทดแทนและทรัพย์สินที่เป็นประกันต่อยอดค้างชำระของหุ้นกู้ มีอัตราส่วนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อ 2. นี้

3. เว้นแต่ที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ของข้อกำหนดสิทธิ และข้อ 2. ข้างต้น ผู้ออกหุ้นกู้สัญญาและตกลงกับผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ว่า ตลอดระยะเวลาที่ผู้ถือหุ้นก้วยังไม่ได้รับชำระหนี้หุ้นกู้ ในหนี้ต้นเงิน จำนวน จำนวน และตลอดจนหนี้อุปกรณอื่น ๆ จนเต็มจำนวน ผู้ออกหุ้นกุกจะปฏิบัติตามกฎหมายที่อาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เป็นประกันซึ่งมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันและอนาคต จะไม่ขาย หรือโอนกรรมสิทธิ์ หรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินที่เป็นประกัน ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือพยายามที่จะกระทำการดังกล่าวโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และจะไม่กระทำหรืออนุญาต หรือยินยอมให้มีการกระทำ หรือละเว้นการกระทำใด ๆ อันอาจทำให้ทรัพย์สินที่เป็นประกันเสื่อมค่าหรือทำให้มูลค่าลดน้อยลงไปอย่างมาก ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้เกิดข้อสงสัย ผู้ออกหุ้นกุกมีสิทธิดำเนินการใด ๆ บนทรัพย์สินที่จำนวน หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นใด ดำเนินการใด ๆ บนทรัพย์สินที่จำนวน ซึ่งไม่ทำให้มูลค่าของทรัพย์สินที่จำนวนลดน้อยลง ซึ่งรวมถึง การพัฒนาโครงการสำหรับขายบนที่ดินในอนาคต การก่อสร้างสำนักงานขาย (sale office) การ

ทำที่จอดรถ การปรับทัศนียภาพของโครงการ การทำการส่งเสริมการขายต่าง ๆ และกระทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องดังกล่าว รวมถึงการทำฐานการก่อสร้าง เช่น การทำฐานก่อสร้าง เช่น การถมดิน การวางเสาเข็ม การก่อสร้าง หรือการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ออกหุ้นกู้สามารถเข้าไปทำรังวัดขอบเขตเพื่อรวมและแบ่งแยกโฉนดที่ดินได้ โดยผู้ออกหุ้นกู้ต้องแจ้งเป็นหนังสือถึงผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน และต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ให้ผู้ออกหุ้นกู้สามารถนำโฉนดที่ดินไปทำรังวัดขอบเขตเพื่อรวมและแบ่งแยกโฉนดที่ดินได้ ยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดิน รังวัดแบ่งจัดสรร ถ้าหากผลการรังวัดได้เนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง ยินยอมให้แก้ไขแผนที่เนื้อที่ให้ถูกต้องตามผลการรังวัด แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ หรือแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ ยินยอมให้เปลี่ยนแปลงจำหน่ายรายแปลง ส่วนแปลงสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้รายแปลง และยินยอมให้ดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าว

4. ในการเปลี่ยนหลักประกันหรือนำทรัพย์สินทดแทนมาเป็นประกันการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ เพิ่มเติมตามข้อ 2. ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทเงินสด ผู้ออกหุ้นกู้อธิบายว่าจะดำเนินการเพื่อให้มีการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจทรัพย์สินประเภทสิทธิในเงินฝากธนาคารตามบัญชีหลักประกันทางธุรกิจ ต่อเจ้าพนักงานทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ตามกฎหมายหลักประกันทางธุรกิจ ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องนำเงินจำนวนดังกล่าวนำฝากเข้าบัญชีธนาคารที่ผู้ออกหุ้นกู้เปิดไว้ และส่งมอบสมุดเงินฝากของบัญชีดังกล่าวให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้โดยผู้ออกหุ้นกู้จะไม่สามารถเบิกถอนเงินจากบัญชีในส่วนดังกล่าวได้ จนกว่าจะทำการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ และปฏิบัติตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิครบถ้วน เว้นแต่เป็นการเบิก

ถอนเงินออกไปเพื่อใช้ในการชำระคืนหนี้หุ้นกู้และการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดตามข้อ 10.4 ของข้อกำหนดสิทธิ หรือเพื่อใช้สิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ ตามข้อ 10.2 หรือการเปลี่ยนแปลงหลักประกันทดแทน) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทพันธบัตรรัฐบาล พันธบัตรรัฐบาลดังกล่าวจะต้องเป็นชนิดที่มีใบตราสารและระบุชื่อผู้ออกหุ้นกู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เท่านั้น โดยผู้ออกหุ้นกู้จะต้องส่งมอบและดำเนินการจดทะเบียนการใช้พันธบัตรดังกล่าวเป็นหลักประกันให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดตามประกาศข้อบังคับ ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 3) ในกรณีที่ทรัพย์สินทดแทนเป็นทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำเนินการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ก่อนหรืออย่างช้าภายในวันเดียวกันกับที่ผู้ออกหุ้นกู้จะไถ่ถอนหลักประกันเดิม

ทั้งนี้ ในการเปลี่ยนหลักประกันหรือนำทรัพย์สินทดแทนมาเป็นประกันการชำระคืนหนี้หุ้นกู้เพิ่มเติมตามข้อ 2. ข้างต้นนั้น นอกจากเรื่องมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นประกันรวมกับทรัพย์สินทดแทนที่จะต้องดำรงไว้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อ 2. แล้ว หลักประกันและ/หรือทรัพย์สินทดแทนดังกล่าวจะต้องมีความเหมาะสมเพียงพอในการใช้เป็นหลักประกัน ทั้งในด้านคุณภาพ ทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนา ลักษณะและประเภทของหลักประกัน เพื่อไม่ทำให้สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้อดลงกว่าเดิม

5. ผู้ออกหุ้นกุตกลงว่าจะจัดให้มีการประกันภัยที่ได้รับความคุ้มครองสูงสุดและเหมาะสมต่อทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตลอดอายุของสัญญาหลักประกัน และจะต้องระบุให้ผู้รับจ้างเป็นผู้เอาประกันหรือผู้รับผิดชอบประโยชน์แล้วแต่กรณี โดยผู้ออกหุ้นกู้เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการทำประกันภัยทั้งหมด

4. ข้อกำหนดอื่นๆ

- 4.1 ระยะเวลาเสนอขายหุ้นกู้ : วันที่ 3 และ 6 – 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2569
- 4.2 วันปิดการเสนอขายหุ้นกู้ : วันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2569
- 4.3 ประเภทการเสนอขาย : ☒ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และผู้ลงทุนสถาบัน (โดยให้บุคคลธรรมดาที่เป็นผู้ลงทุนสถาบันจองซื้อในฐานะผู้ลงทุนทั่วไปเท่านั้น)
- ☐ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
- ☐ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน
5. การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ
- 5.1 สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ : บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
- 5.2 อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ : “BBB” แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” เมื่อวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569
- 5.3 อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ : “BBB” แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” เมื่อวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569
- 5.4 ขึ้นทะเบียน : สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

ข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้จะเริ่มมีผลใช้บังคับในวันออกหุ้นกู้ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.4 ข้างต้น ไปจนถึงวันที่มีการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว โดยข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย และหากมีข้อความใด ๆ ในข้อกำหนดสิทธิขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้ ให้ใช้ข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดเพิ่มเติมสำหรับหุ้นกู้ตามข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีข้อความใด ๆ ในข้อกำหนดสิทธิและข้อกำหนดเพิ่มเติมฉบับนี้ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือประกาศใด ๆ ที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายกับหุ้นกู้ ให้ใช้ข้อความตามกฎหมายหรือประกาศดังกล่าวบังคับกับหุ้นกู้แทนข้อความของข้อกำหนดสิทธิและข้อกำหนดเพิ่มเติมเฉพาะในส่วนที่ขัดหรือแย้งกันนั้น

ผู้ออกหุ้นกู้

บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

โดย _____

(นางอารดา จรุงเอก)

โดย _____

(นางสาวกนกไพลิน วิไลแก้ว)

เอกสารแนบหมายเลข 1
ทรัพย์สินที่เป็นประกัน
ทรัพย์สินที่เป็นประกันของหุ้นกู้ ประเภทสังหาริมทรัพย์

- 1) ที่ดินเปล่า โฉนดที่ดินจำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 10-0-22.4 ไร่ (4,022.4 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ต. หุ้งซุขลา อ. ศรีราชา จ. ชลบุรี (จำนองเป็นประธาน)

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ต. หุ้งซุขลา อ. ศรีราชา จ. ชลบุรี

เอกสารสิทธิที่ดิน : โฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 10-0-22.4 ไร่ (4,022.4 ตารางวา)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ดี ออริจิ้น ศรีราชา 1 จำกัด และ บริษัท ดี ออริจิ้น ศรีราชา 2 จำกัด สำหรับหลักประกัน
ประเภทที่ดินเปล่า จำนวน 2 แปลง โฉนดเลขที่ 27429 และ 27430 และ บริษัท ดี ออริจิ้น ศรี
ราชา 1 จำกัด สำหรับหลักประกันประเภทที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 72258

ภาระผูกพัน : จำนองให้แก่บริษัท เอ็ม บี เค การ์ด จำกัด ซึ่งจะดำเนินการปลดจำนองก่อนการจดจำนอง
ให้กับผู้ถือหุ้นกู้

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตามราคาประเมินรายงาน ณ วันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2568 โดยบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส
จำกัด (ผู้ประเมินหลัก คือ นายกรวิชัย กุลพิพัฒน์รัตน์) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market
Approach) มูลค่าประเมิน 321,792,000 บาท (สามร้อยยี่สิบเอ็ดล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นสองพันบาท) โดยมี
รายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่		
				ไร่	งาน	ตรว.
1	27429	12	3639	4	-	75.9
2	27430	13	3640	4	-	31.2
3	72258	422	10212	1	-	15.3
รวม 3 แปลง				10	-	22.40

- 2) ที่ดินเปล่า โฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 5-0-24.2 ไร่ (2,024.2 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ต. วิจิต
อ. เมืองภูเก็ต จ. ภูเก็ต (จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงิน)

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ต. วิจิต อ. เมืองภูเก็ต จ. ภูเก็ต

เอกสารสิทธิที่ดิน : โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 5-0-24.2 ไร่ (2,024.2 ตารางวา)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ออริจิ้น คอนโด เซ็นเตอร์ ภูเก็ต 3 จำกัด

ภาระผูกพัน : จำนองให้แก่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งจะดำเนินการปลดจำนองก่อนการจดจำนองให้กับผู้ถือหุ้นกู้

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดที่เป็นธรรม

มูลค่าตามราคาประเมินรายงาน ณ วันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 โดยบริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด (ผู้ประเมินหลัก คือ นายพนพันธ์ ลัทธิกุลชัย) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) มูลค่าประเมิน 263,100,000 บาท (สองร้อยหกสิบสามล้านหนึ่งแสนบาท) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่		
				ไร่	งาน	ตรว.
1	123248	644	20958	5	-	24.2
รวม 1 แปลง				5	-	24.2

- 3) ที่ดินเปล่า โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 3-0-94.1 ไร่ (1,294.1 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ต. เนินพระ
อ. เมืองระยอง จ. ระยอง (จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงิน)

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ต. เนินพระ อ. เมืองระยอง จ. ระยอง

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 3-0-94.1 ไร่ (1,294.1 ตารางวา)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท วัน ดิเวลอปเม้นท์ ระยอง จำกัด

ภาระผูกพัน : ไม่มีติดภาระผูกพัน

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดที่เป็นธรรม

มูลค่าตามราคาประเมินรายงาน ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 โดยบริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด (ผู้ประเมินหลัก คือ นายพนพันธ์ ลัทธิกุลชัย) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) มูลค่าประเมิน 251,410,000 บาท (สองร้อยห้าสิบล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นบาท) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่		
				ไร่	งาน	ตรว.
1	216012	3288	35928	2	-	26.8
2	216013	3289	35929	1	-	67.3

รวม 2 แปลง	3	-	94.1
------------	---	---	------

- 4) ที่ดินเปล่า โฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 1-3-90 ไร่ (790 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี (จ้างเพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงิน)

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ต. ปากเกร็ด อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี

เอกสารสิทธิที่ดิน : โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 1-3-90 ไร่ (790 ตารางวา)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท วัน ออริจิ้น แอจิวเม้นท์ จำกัด

ภาระผูกพัน : จ้างให้แก่อาคารออมสิน ซึ่งจะดำเนินการปลดจำนองก่อนการจดจำนองให้กับผู้ถือหุ้นกู้

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตามราคาประเมินรายงาน ณ วันที่ 3 ตุลาคม พ.ศ. 2568 โดยบริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ จำกัด (ผู้ประเมินหลัก คือ นายวิเศษ น้อยตม) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มูลค่าประเมิน 209,350,000 บาท (สองร้อยเก้าล้านสามแสนห้าหมื่นบาท) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่		
				ไร่	งาน	ตรว.
1	41185			1	3	90
รวม 1 แปลง				1	3	90

- 5) ห้องชุดพักอาศัย โครงการอาคารชุด “ปริกซ์ตัน ระยอง” จำนวน 69 ห้อง ตั้งอยู่ที่ ต. เนินพระ อ. เมืองระยอง จ. ระยอง (จ้างเพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่มวงเงิน)

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ต. เนินพระ อ. เมืองระยอง จ. ระยอง

เอกสารสิทธิที่ดิน : หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช. 2) จำนวน 69 ฉบับ พื้นที่รวม 1,924.91 ตารางเมตร

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ออริจิ้น เนชั่นเวย์ จำกัด

ภาระผูกพัน : ไม่ติดภาระผูกพัน

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตามราคาประเมินรายงาน ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 โดยบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียดเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (ผู้ประเมินหลัก คือ นายกรวิชัย กุลพิพัฒน์รัตน์) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market

Approach) มูลค่าประเมินรวม 153,120,180 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านหนึ่งแสนสองหมื่นหนึ่งร้อยแปดสิบ บาท)

โดยมีรายละเอียดดังนี้

NO	Tower	Room	บ้านเลขที่	พื้นที่โฉนด	ราคาประเมิน
1	A	A235	88/33	28.34	2,101,350.00
2	A	A821	88/239	26.26	2,110,940.00
3	A	A834	88/252	28.33	2,139,740.00
4	B	B211	88/264	28.34	2,120,540.00
5	B	B223	88/276	28.38	2,158,920.00
6	B	B229	88/282	28.42	2,120,530.00
7	B	B230	88/283	29.15	2,226,100.00
8	B	B303	88/287	28.86	2,197,310.00
9	B	B312	88/296	29.29	2,197,310.00
10	B	B318	88/302	25.35	2,293,260.00
11	B	B323	88/307	28.38	2,178,110.00
12	B	B401	88/318	29.11	2,149,340.00
13	B	B406	88/323	28.33	2,245,270.00
14	B	B411	88/328	28.34	2,149,330.00
15	B	B412	88/329	29.29	2,245,280.00
16	B	B501	88/351	29.11	2,245,280.00
17	B	B503	88/353	28.34	2,245,260.00
18	B	B504	88/354	28.33	2,245,270.00
19	B	B513	88/363	26.11	2,197,310.00
20	B	B525	88/375	28.42	2,245,270.00
21	B	B526	88/376	28.41	2,216,490.00
22	B	B527	88/377	28.42	2,206,900.00
23	B	B601	88/384	29.11	2,245,280.00
24	B	B602	88/385	28.33	2,130,130.00
25	B	B604	88/387	28.33	2,264,470.00
26	B	B612	88/395	29.29	2,197,310.00
27	B	B613	88/396	26.11	2,187,700.00
28	B	B614	88/397	25.35	2,110,950.00
29	B	B615	88/398	25.36	2,110,940.00
30	B	B616	88/399	25.35	2,110,950.00

NO	Tower	Room	บ้านเลขที่	พื้นที่โฉนด	ราคาประเมิน
31	B	B620	88/403	25.35	2,197,310.00
32	B	B621	88/404	25.36	2,110,940.00
33	B	B626	88/409	28.41	2,235,670.00
34	B	B628	88/411	28.41	2,245,270.00
35	B	B701	88/417	29.11	2,245,280.00
36	B	B702	88/418	28.33	2,235,690.00
37	B	B713	88/429	26.11	2,197,310.00
38	B	B715	88/431	25.36	2,120,530.00
39	B	B716	88/432	25.35	2,120,530.00
40	B	B718	88/434	25.35	2,120,530.00
41	B	B720	88/436	25.35	2,120,530.00
42	B	B721	88/437	25.36	2,120,530.00
43	B	B726	88/442	28.41	2,245,270.00
44	B	B727	88/443	28.42	2,226,080.00
45	B	B728	88/444	28.41	2,254,870.00
46	B	B802	88/450	28.32	2,254,870.00
47	B	B803	88/451	28.34	2,283,670.00
48	B	B804	88/452	28.33	2,293,260.00
49	B	B805	88/453	28.34	2,293,240.00
50	B	B806	88/454	28.33	2,293,260.00
51	B	B807	88/455	28.34	2,293,240.00
52	B	B808	88/456	28.33	2,293,260.00
53	B	B809	88/457	28.34	2,293,240.00
54	B	B810	88/458	28.33	2,293,260.00
55	B	B811	88/459	28.34	2,293,240.00
56	B	B812	88/460	29.29	2,398,790.00
57	B	B813	88/461	26.11	2,206,900.00
58	B	B814	88/462	25.35	2,130,140.00
59	B	B815	88/463	25.36	2,130,140.00
60	B	B816	88/464	25.35	2,130,140.00
61	B	B824	88/472	28.41	2,053,360.00
62	B	B825	88/473	28.42	2,283,660.00
63	B	B826	88/474	28.41	2,254,870.00
64	B	B827	88/475	28.42	2,235,690.00

NO	Tower	Room	บ้านเลขที่	พื้นที่โฉนด	ราคาประเมิน
65	B	B828	88/476	28.41	2,274,050.00
66	B	B829	88/477	28.42	2,302,840.00
67	B	B830	88/478	29.15	2,417,990.00
68	B	B832	88/480	34.38	2,638,670.00
69	B	B833	88/481	34.46	2,389,220.00

เอกสารหมายเลข 2
(ร่าง) สัญญาต่อท้ายสัญญาจ้าง

หนังสือสัญญาจ้างที่ดิน (ท.ด. ๑๕)

สาระสำคัญ มีดังนี้

ข้อ 1. ผู้จ้างตกลงจ้างอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นประกันแก่ผู้รับจ้างโดยเป็นการจ้างลำดับที่ 1 เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ และ/หรือ การออกหุ้นกู้ของผู้จ้าง สำหรับ “หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีประกันของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด” (“หุ้นกู้”) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับ “หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีประกันของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด” ฉบับลงวันที่ [8] กรกฎาคม พ.ศ. 2569 (“สัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้”) และข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับ หุ้นกู้บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ภายใต้โครงการตราสารหนี้ (Medium Term Note Program :MTN) ของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ปี พ.ศ. 2569 วงเงินหุ้นกู้ทั้งสิ้นไม่เกิน [23,000,000,000] บาท ณ ขณะใดขณะหนึ่ง (Revolving Basis) ซึ่งวงเงินดังกล่าวอาจมีการเพิ่มวงเงินการเสนอขาย ตามที่จะได้มีการเปิดเผยเพิ่มเติมในแบบ 69-PO-SUPPLEMENT (อายุโครงการ 2 ปี ตามที่ได้รับอนุญาตเมื่อวันที่ [●] พ.ศ. 2569) ฉบับลงวันที่ [8] กรกฎาคม พ.ศ. 2569 และ ข้อกำหนดเพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ [8] กรกฎาคม พ.ศ. 2569 (รวมเรียกว่า “ข้อกำหนดสิทธิ”) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ตามสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง โดยมีระยะเวลาการก่อนไถ่ถอนในอนาคต 2 ปี 9 เดือน เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น [●] ([●]) บาท (ซึ่งเป็นจำนวนที่เท่ากับมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขายได้) โดยให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และตามข้อกำหนดสิทธิ

ข้อ 2. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจ้าง ซึ่งอยู่ในรูปแบบที่ตกลงกันระหว่างผู้จ้างและผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และตามข้อกำหนดสิทธิ

ข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจ้าง

สาระสำคัญ มีดังนี้

ข้อ 1. ทรัพย์สินจ้าง คือ

- (1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่บริเวณถนน[●] แขวง[●] เขต[●] จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม [[●]-[●]-[●]] ไร่ ([●] ตารางวา) มูลค่าประเมิน [●] บาท (รายละเอียดตามเอกสารแนบ) ผู้จ้างตกลงให้การจ้างนี้ครอบคลุมไปถึงเรือนโรงและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีอยู่แล้วในที่ดินเวลานี้และที่จะมีอยู่ในที่ดินต่อไปในภายหลัง
- (2) ห้องชุดพักอาศัย โครงการ[●] จำนวน [●] ห้อง ตั้งอยู่บริเวณถนน[●] แขวง[●] เขต[●] จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม [●] ตารางเมตร มูลค่าประเมิน [●] บาท (รายละเอียดตามเอกสารแนบ) ผู้จ้างตกลงให้การจ้างนี้ครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งมีอยู่แล้วในเวลานี้และที่จะมีขึ้นต่อไปใน

ภายหน้า

- ข้อ 2. อัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในสัญญาจำนองนั้น คือ อัตราดอกเบี้ยชนิดตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ถ้าหากภายหลังจากวันทำสัญญานี้ได้มีกฎหมาย หรือประกาศของผู้รับจำนองกำหนดให้ผู้รับจำนองเรียกเก็บดอกเบี้ยได้สูงกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวแล้ว ผู้จำนองตกลงยินยอมให้ดอกเบี้ยแก่ผู้รับจำนองในอัตราสูงสุดตามกฎหมาย หรือประกาศของผู้รับจำนองนับแต่วันที่กฎหมาย หรือประกาศดังกล่าวมีผลใช้บังคับเป็นต้นไปโดยไม่ต้องบอกกล่าวแก่ผู้จำนอง
- ข้อ 3. การจำนองตามสัญญานี้ครอบคลุมไปถึง และให้สิทธิแก่ผู้รับจำนองที่จะบังคับจำนองเพื่อชำระหนี้ค่าอุปกรณณ์ เช่น ดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทนการไม่ชำระหนี้ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการบังคับจำนองซึ่งลูกหนี้หรือผู้จำนองยอมชดใช้แก่ผู้รับจำนอง
- ข้อ 4. กรณีที่ผู้รับจำนองโอนสิทธิเรียกร้องของหนี้ที่จำนองเป็นประกันไม่ว่าจะทั้งหมด หรือบางส่วนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งตามกฎหมายสิทธิจำนองย่อมโอนไปยังบุคคลอื่นที่เป็นผู้รับโอนด้วย ผู้จำนองตกลงจัดทำเอกสารที่เกี่ยวข้องและที่จำเป็นตลอดจนให้ความร่วมมือและดำเนินการเพื่อให้การโอนสิทธิจำนองสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี
- ข้อ 5. การจำนองนี้ย่อมผูกพันผู้จำนองอย่างสมบูรณ์ ถึงแม้ว่าจะปรากฏในภายหลังว่าลูกหนี้เป็นผู้ไร้ความสามารถ หรือลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบตามสัญญาเพราะเหตุด้วยความสำคัญผิดใด ๆ ก็ตาม ทั้งนี้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าในขณะที่ทำสัญญาจำนองนั้นผู้จำนองจะรู้เหตุไร้ความสามารถหรือสำคัญผิดหรือไม่ก็ตาม
- ข้อ 6. ในระหว่างสัญญาจำนองใช้บังคับอยู่ หากทรัพย์สินจำนองทั้งหมด หรือส่วนหนึ่งส่วนใด สูญหาย บุกสลาย ถูกเวนคืน ถูกยึดถอน หรือเสื่อมราคาลง ผู้รับจำนองมีสิทธิที่จะแจ้งให้ผู้จำนองจัดหาหลักประกันมาเพิ่ม หรือ จำนองทรัพย์สินอื่นแทน หรือซ่อมแซมแก้ไขความบุบสลายเพื่อให้ผู้รับจำนองมีหลักประกันที่มั่นคงและเพียงพอ ผู้จำนองตกลงจะดำเนินการตามความประสงค์ของผู้รับจำนอง
- ข้อ 7. เมื่อบังคับจำนองเอาทรัพย์สินจำนองขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิไม่พอชำระหนี้ กับทั้งค่าอุปกรณณ์ หรือในกรณีที่ผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิ และราคาทรัพย์สินที่จำนองต่ำกว่าจำนวนหนี้กับค่าอุปกรณณ์ เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใด ลูกหนี้ยังคงต้องรับผิดชอบใช้เงินที่ขาดจำนวนดังกล่าวนี้ให้แก่ผู้รับจำนองจนครบถ้วน
- ข้อ 8. กรณีที่ผู้รับจำนองบังคับจำนองโดยเอาทรัพย์สินจำนองหลุดตามกฎหมาย หากปรากฏว่าทรัพย์สินจำนองนั้นมีหนี้ค้ำค่าภาษีอากรอยู่ก่อนวันที่เอาทรัพย์สินจำนองหลุด ซึ่งผู้จำนองมีหน้าที่ต้องเป็นผู้ชำระเงินค่าภาษีอากรนั้น ในกรณีที่ผู้รับจำนองได้ชำระค่าภาษีอากรนั้นไปให้ถือว่าได้ชำระแทนผู้จำนอง ซึ่งผู้จำนองตกลงรับผิดชอบคืนเงินค่าภาษีอากรนั้นให้แก่ผู้รับจำนองจนครบถ้วน
- ข้อ 9. ผู้จำนองต้องรักษา ซ่อมแซมทรัพย์สินจำนองให้มั่นคงแข็งแรงปกติอยู่เสมอตลอดเวลาที่จำนองเป็นประกันไว้แก่ผู้รับจำนองตามสัญญานี้ โดยผู้จำนองเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้น

- ข้อ 10. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญา และ/หรือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาอื่นที่ผู้จำนองได้ทำไว้กับผู้รับจำนอง เป็นอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ยานพาหนะ เครื่องจักร หรือทรัพย์สินอื่นใดที่ทำประกันภัยได้ ผู้จำนองตกลงยอมทำประกันภัยทรัพย์สินนั้นประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิดไว้กับบริษัทประกันภัยที่น่าเชื่อถือ และไม่อยู่ในระหว่างการถูกลงโทษตามข้อกำหนดของหน่วยงานผู้กำกับดูแลตามกฎหมาย ในวงเงินที่ผู้รับจำนองกำหนด หรือวงเงินสูงสุดที่บริษัทประกันภัยจะพึงรับได้ โดยผู้รับจำนองเป็นผู้รับประกันภัยตามกรมธรรม์ และมอบกรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้รับจำนองยึดถือไว้ ผู้จำนองจะต้องต่ออายุสัญญาประกันภัยดังกล่าวให้คงมีผลบังคับอยู่เสมอตลอดระยะเวลาที่มีการจำนองตามสัญญา สำหรับเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายที่พึงต้องเสียในการเอาประกันภัย หรือต่ออายุสัญญาประกันภัยดังกล่าวผู้จำนองเป็นผู้เสียเองทั้งสิ้น หากผู้จำนองไม่ทำประกันภัยหรือไม่ต่ออายุสัญญาประกันภัย ผู้จำนองยินยอมให้เป็นดุลพินิจของผู้รับจำนองเป็นผู้ดำเนินการแทน และจ่ายเงินค่าเบี้ยประกันภัยรวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (ถ้ามี) แทนผู้จำนองไปก่อนโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้จำนองทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ ผู้จำนองตกลงชดเชยเงินจำนวนที่ผู้รับจำนองได้จ่ายไปก่อนนั้นจนครบถ้วน พร้อมดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยผิดนัดตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ถ้าหากภายหลังวันทำสัญญานี้ได้มีกฎหมาย หรือประกาศของผู้รับจำนองกำหนดให้ผู้รับจำนองเรียกเก็บดอกเบี้ยได้สูงกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวแล้ว ผู้จำนองตกลงยินยอมให้ดอกเบี้ยแก่ผู้รับจำนองในอัตราสูงสุดตามกฎหมาย หรือประกาศของผู้รับจำนองนับแต่วันที่กฎหมาย หรือประกาศดังกล่าวมีผลใช้บังคับเป็นต้นไปโดยไม่ต้องบอกกล่าวแก่ผู้จำนอง โดยอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้รับจำนองประกาศกำหนดเป็นคราว ๆ นับแต่วันที่ผู้รับจำนองได้จ่ายแทนผู้จำนองไปจนกว่าจะชำระคืนให้แก่ผู้รับจำนองจนเสร็จสิ้น เมื่อเกิดวินาศภัยขึ้นไม่ว่าหน้าที่ผู้จำนองเป็นประกันภัยจะกำหนดชำระแล้วหรือไม่ก็ตาม ให้ผู้รับจำนองมีสิทธินำค่าสินไหมทดแทน หรือเงินที่ได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยไปชำระหนี้จำนองได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้จำนองทราบล่วงหน้า ส่วนทรัพย์สินจำนองที่เหลือจากวินาศภัยยังคงต้องผูกพันตามสัญญาจำนองนี้ทุกประการ
- ข้อ 11. ภายหลังที่ได้จดทะเบียนจำนอง ผู้จำนองจะไม่ให้สิทธิใดๆ แก่ผู้อื่นในทรัพย์สินจำนอง เช่น ให้เช่า ให้อาศัย ให้ปลูกสร้างโรงเรือนและหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ให้ใช้เป็นทางเดิน เป็นต้น การกระทำใด ๆ แก่ทรัพย์สินจำนอง อันเป็นการเสื่อมสิทธิ ลดสิทธิ รอนสิทธิ หรือเสียสิทธิของผู้จำนองในทรัพย์สินจำนอง ผู้จำนองต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจำนองก่อน ในกรณีที่ผู้จำนองยินยอมให้ผู้อื่นได้สิทธิใดข้างต้นไว้แล้วก่อนจดทะเบียนจำนอง ผู้จำนองต้องแจ้งให้ผู้รับจำนองทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที และหากผู้จำนองจะต่ออายุ หรือขยายระยะเวลาสิทธิใดที่ไว้ข้างต้นออกไปอีก ผู้จำนองจะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจำนองก่อน การกระทำใด ๆ ที่ผู้จำนองได้กระทำฝ่าฝืนขัดขึ้นต่อสัญญาข้อนี้ไม่ผูกพันผู้รับจำนอง และผู้รับจำนองมีสิทธิจะปฏิเสธการกระทำนั้นของผู้จำนองได้ ทั้งผู้รับจำนองมีสิทธิจะบอกกล่าวบังคับจำนองทรัพย์สินจำนองเพราะเหตุที่ผู้จำนองกระทำผิดสัญญาข้อนี้ได้ตามกฎหมาย
- ข้อ 12. ผู้จำนองตกลงว่า ผู้จำนองไม่หลุดพ้นความรับผิดชอบผู้รับจำนอง ในกรณีที่ผู้รับจำนองได้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งอันเป็นเหตุให้ผู้จำนองไม่อาจเข้ารับช่วงสิทธิได้ทั้งหมดหรือบางส่วนในสิทธิใด ๆ ก็ดี จำนองก็ดี จำนำก็ดี หรือบุริมสิทธิซึ่งลูกหนี้หรือบุคคลอื่นได้ให้ไว้แก่ผู้รับจำนองแต่ก่อนหรือ

ในขณะทำสัญญาจ้างงานนี้

- ข้อ 13. ถ้ามีปัญหาเกิดขึ้นในเรื่องกรรมสิทธิ์ของผู้จ้างงานในทรัพย์สินจ้างงานเมื่อใด ผู้รับจ้างงานมีสิทธิจะเรียกให้ผู้จ้างงานชำระหนี้และบังคับจ้างงานได้ตามกฎหมาย
- ข้อ 14. ถ้าผู้จ้างงานไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือปฏิบัติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือทั้งหมด ผู้รับจ้างงานมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้จ้างงานชำระหนี้และบังคับจ้างงานได้ตามกฎหมาย
- ข้อ 15. ในการจดทะเบียนจ้างงาน ผู้จ้างงานรับรองว่าทรัพย์สินจ้างงานปราศจากภาระผูกพัน ค่าธรรมเนียม และภาษีใด ๆ เว้นแต่เป็นกรณีตามที่ระบุไว้ในข้อ 11