

เอกสารแนบ 12
สาระสำคัญของสัญญาหลักประกันประเภทจำนอง

หนังสือสัญญาจำนองที่ดิน (ท.ด. ๑๕/๑๖)

สาระสำคัญ มีดังนี้

(ร่าง) สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง

สำหรับ

“หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีประกันของบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ [●] ชุดที่ [●]
ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. [●] [ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด]”

สาระสำคัญ มีดังนี้

สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองฉบับนี้ (ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า “สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง”) ทำขึ้นเมื่อวันที่ [●] พ.ศ. 2569 โดยและระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด นิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ [●] สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 1 อาคารคิวิเฮาส์ ลุมพินี ชั้นที่ 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 (ซึ่งต่อไปในสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองฉบับนี้จะเรียกว่า “**ผู้รับจำนอง**”) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้กระทำการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) นิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ [●] สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ สมุทรปราการ ในฐานะผู้ออกหุ้นกู้ (ซึ่งต่อไปในสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองฉบับนี้จะเรียกว่า “**ผู้ออกหุ้นกู้**” หรือ “**ลูกหนี้**”) และ

บริษัท [●] จำกัด [(มหาชน)] นิติบุคคลประเภทบริษัท[มหาชน]จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ [●] สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ [●] ในฐานะผู้จำนอง (ซึ่งต่อไปในสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองฉบับนี้จะเรียกว่า “**ผู้จำนอง**”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

ผู้จำนองตกลงจะจำนองที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง รวมถึงส่วนควบ ทั้งหลายบนที่ดินทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะมีขึ้นในอนาคต) ตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบท้ายสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่ [●] พ.ศ. 2569 (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “**ทรัพย์สินจำนอง**”) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จำนอง ให้แก่ผู้รับจำนอง ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ให้ออกและเสนอขาย “หุ้นกู้

ไม่ด้อยสิทธิและมีประกันของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ [•] ชุดที่ [•] ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ. [•] [ซึ่งผู้ถือหุ้นผู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด]” (ซึ่งต่อไปในสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างฉบับนี้ให้เรียกว่า “หุ้นกู้”) เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้ตามข้อกำหนดสิทธิ หรือข้อผูกพันที่เกิดขึ้นและอยู่ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างโดยมีสาระสำคัญดังนี้

บทนำ

สัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างฉบับนี้ ทำขึ้นและตกลงเข้าทำสัญญากันภายใต้ความถูกต้องตามข้อความที่จะกล่าวต่อไปนี้ ซึ่งคู่สัญญาทุกฝ่ายยอมรับว่าข้อความต่อไปนี้เป็นความจริงและถูกต้องทุกประการ

- ก. บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ถือหุ้นกู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ (ตามที่นิยามไว้ข้างต้น) ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ และข้อกำหนดเพิ่มเติม สำหรับ “หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีประกันของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ [•] ชุดที่ [•] ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ. [•] [ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด]” ฉบับลงวันที่ [•] พ.ศ. 2569 (รวมทั้งที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมต่อไปในภายหลัง) (ซึ่งต่อไปในสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างฉบับนี้จะรวมเรียกว่า “ข้อกำหนดสิทธิ”) เพื่อเสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 16/2565 การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ ต่อบุคคลในวงจำกัด และการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพต่อบุคคลที่มีลักษณะเฉพาะลงวันที่ 23 กันยายน พ.ศ. 2565 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 16/2565”) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ถือหุ้นกู้ได้ออกเสนอขายหุ้นกู้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น [•] ([•]) บาท โดยมีบริษัทหลักทรัพย์ บลูเบิ้ล จำกัด เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
- ข. ผู้รับจ้างมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 37/2552 เรื่อง คุณสมบัติของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และการกระทำตามอำนาจหน้าที่ของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ลงวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2552 (รวมถึงที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 37/2552”) และประกาศหรือกฎเกณฑ์อื่นใดที่เกี่ยวข้องและตามที่ผู้รับจ้างได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
- ค. ตามสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ลงวันที่ [•] พ.ศ. 2569 ระหว่าง ผู้ถือหุ้นกู้กับผู้รับจ้าง (“สัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้”) ผู้รับจ้างได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ โดยมีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และข้อกำหนดสิทธิ รวมทั้งหน้าที่ในการรับหลักประกันให้เป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิ

- ง. ตามข้อกำหนดสิทธิ และตามสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ผู้จ้างตกลงทำสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างฉบับนี้ขึ้นเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ของผู้ถือหุ้นกู้

ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับบทนำข้างต้นและเพื่อให้สอดคล้องกับความเข้าใจและความตกลงในข้อสัญญาที่มีอยู่ในสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้จ้างตกลงจ้าง และผู้รับจ้างตกลงรับจ้าง ที่ดิน[และสิ่งปลูกสร้าง] ตามข้อ 3. ของสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างฉบับนี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ทรัพย์สินจ้าง” เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้และผู้รับจ้างในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ตามข้อกำหนดสิทธิหรือข้อผูกพันที่เกิดขึ้นและอยู่ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิดังกล่าว โดยมีวงเงินจ้างเป็นเงินต้นทั้งสิ้น [●] ([●]) บาท

ข้อ 2. นอกเหนือจากเงินต้น ผู้จ้างตกลงให้ทรัพย์สินจ้างเป็นหลักประกันค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันได้แก่ ดอกเบี้ย ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ค่าธรรมเนียม ค่าชดเชย ค่าเสียหาย ค่าทนาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหนี้หุ้นกู้ การบังคับจ้างทรัพย์สินจ้าง และความรับผิดชอบอันผู้รับจ้างมีสิทธิเรียกร้องต่อผู้จ้าง

ข้อ 3. ทรัพย์สินจ้าง คือ

(1) ที่ดิน[และสิ่งปลูกสร้าง] ตั้งอยู่บริเวณ[●] เนื้อที่รวม [●] ไร่ [●] งาน [●] ตารางวา ([●]ตารางวา) มูลค่าประเมิน [●] บาท ตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้ (ผู้จ้างตกลงให้การจ้างนี้ครอบคลุมไปถึงเรือนโรงและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีอยู่แล้วในที่ดินเวลานี้และที่จะมีอยู่ในที่ดินต่อไปในภายหลัง)

(2) ที่ดิน[และสิ่งปลูกสร้าง] ตั้งอยู่บริเวณ[●] เนื้อที่รวม [●] ไร่ [●] งาน [●] ตารางวา ([●]ตารางวา) มูลค่าประเมิน [●] บาท ตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้ (ผู้จ้างตกลงให้การจ้างนี้ครอบคลุมไปถึงเรือนโรงและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีอยู่แล้วในที่ดินเวลานี้และที่จะมีอยู่ในที่ดินต่อไปในภายหลัง)

ข้อ 4. อัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างนั้น คือ อัตราดอกเบี้ยชนิดตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ถ้าหากภายหลังวันทำสัญญานี้ได้มีกฎหมาย หรือประกาศของผู้รับจ้างกำหนดให้ผู้รับจ้างเรียกเก็บดอกเบี้ยได้สูงกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวแล้ว ผู้จ้างตกลงยินยอมให้ดอกเบี้ยแก่ผู้รับจ้างในอัตราสูงสุดตามกฎหมาย หรือประกาศของผู้รับจ้างนับแต่วันที่กฎหมาย หรือประกาศดังกล่าวมีผลใช้บังคับเป็นต้นไปโดยไม่ต้องบอกกล่าวแก่ผู้จ้าง

ข้อ 4. กรณีที่ผู้รับจ้างโอนสิทธิเรียกร้องของหนี้ที่จ้างเป็นประกันไม่ว่าจะทั้งหมด หรือบางส่วนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งตามกฎหมายสิทธิจ้างยอมโอนไปยังบุคคลอื่นที่เป็นผู้รับโอนด้วย ผู้จ้างตกลงจัดทำเอกสารที่เกี่ยวข้องและที่จำเป็นตลอดจนให้ความร่วมมือและดำเนินการเพื่อให้การโอนสิทธิจ้างสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

- ข้อ 5. การจำนองนี้ย่อมผูกพันผู้จำนองอย่างสมบูรณ์ ถึงแม้ว่าจะปรากฏในภายหลังว่าลูกหนี้เป็นผู้ไร้ความสามารถหรือลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบตามสัญญาเพราะเหตุด้วยความสำคัญผิดใด ๆ ก็ตาม ทั้งนี้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าในขณะที่ทำสัญญาจำนองนั้นผู้จำนองจะารู้เหตุไร้ความสามารถหรือสำคัญผิดหรือไม่ก็ตาม
- ข้อ 6. ในระหว่างสัญญาจำนองใช้บังคับอยู่ หากทรัพย์สินจำนองทั้งหมด หรือส่วนหนึ่งส่วนใด สูญหาย บุกสลาย ถูกเวนคืน ถูกริ้อถอน หรือเสื่อมราคาลง ผู้รับจำนองมีสิทธิที่จะแจ้งให้ผู้จำนองจัดหาหลักประกันมาเพิ่ม หรือจำนองทรัพย์สินอื่นแทน หรือซ่อมแซมแก้ไขความบกพร่องเพื่อให้ผู้รับจำนองมีหลักประกันที่มั่นคงและเพียงพอ ผู้จำนองตกลงจะดำเนินการตามความประสงค์ของผู้รับจำนอง
- ข้อ 7. เมื่อบังคับจำนองเอาทรัพย์สินจำนองขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิไม่พอชำระหนี้ กับทั้งค่าอุปการะหรือในกรณีที่ผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิ และราคาทรัพย์สินที่จำนองต่ำกว่าจำนวนหนี้กับค่าอุปการะเงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใด ลูกหนี้ยังคงต้องรับผิดชอบใช้เงินที่ขาดจำนวนดังกล่าวนี้ให้แก่ผู้รับจำนองจนครบถ้วน
- ข้อ 8. กรณีที่ผู้รับจำนองบังคับจำนองโดยเอาทรัพย์สินจำนองหลุดตามกฎหมาย หากปรากฏว่าทรัพย์สินจำนองนั้นมีหนี้คงค้างค่าภาษีอากรอยู่ก่อนวันที่เอาทรัพย์สินจำนองหลุด ซึ่งผู้จำนองมีหน้าที่ต้องเป็นผู้ชำระค่าภาษีอากรนั้น ในกรณีที่ผู้รับจำนองได้ชำระค่าภาษีอากรนั้นไปให้ถือว่าได้ชำระแทนผู้จำนอง ซึ่งผู้จำนองตกลงรับผิดชอบคืนเงินค่าภาษีอากรนั้นให้แก่ผู้รับจำนองจนครบถ้วน
- ข้อ 9. ผู้จำนองต้องรักษา ซ่อมแซมทรัพย์สินจำนองให้มั่นคงแข็งแรงปกติอยู่เสมอตลอดเวลาที่จำนองเป็นประกันไว้แก่ผู้รับจำนองตามสัญญานี้ โดยผู้จำนองเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้น
- ข้อ 10. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญานี้ และ/หรือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาอื่นที่ผู้จำนองได้ทำไว้กับผู้รับจำนอง เป็นอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ยานพาหนะ เครื่องจักร หรือทรัพย์สินอื่นใดที่ทำประกันภัยได้ ผู้จำนองตกลงยอมทำประกันภัยทรัพย์สินนั้นประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิดไว้กับบริษัทประกันภัยที่นำเชื่อถือ และไม่อยู่ในระหว่างการถูกลงโทษตามข้อกำหนดของหน่วยงานผู้กำกับดูแลตามกฎหมาย ในวงเงินที่ผู้รับจำนองกำหนด หรือวงเงินสูงสุดที่บริษัทประกันภัยจะพึงรับได้ โดยผู้รับจำนองเป็นผู้รับประกันภัยตามกรมธรรม์ และมอบกรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้รับจำนองยึดถือไว้ ผู้จำนองจะต้องต่ออายุสัญญาประกันภัยดังกล่าวให้คงมีผลบังคับอยู่เสมอตลอดระยะเวลาที่มีการจำนองตามสัญญานี้ สำหรับเบี้ยประกันภัยและค่าใช้จ่ายที่พึงต้องเสียในการเอาประกันภัย หรือต่ออายุสัญญาประกันภัยดังกล่าวผู้จำนองเป็นผู้เสียเองทั้งสิ้น หากผู้จำนองไม่ทำประกันภัยหรือไม่ต่ออายุสัญญาประกันภัย ผู้จำนองยินยอมให้เป็นดุลพินิจของผู้รับจำนองเป็นผู้ดำเนินการแทน และจ่ายเงินค่าเบี้ยประกันภัยรวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ถ้ามี (แทนผู้จำนองไปก่อนโดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จำนองทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ ผู้จำนองตกลงชดใช้เงินจำนวนที่ผู้รับจำนองได้จ่ายไปก่อนหน้านี้จนครบถ้วน พร้อมดอกเบี้ยในอัตรดอกเบี้ยผิดนัดตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ถ้าหากภายหลังวันทำสัญญานี้ได้มีกฎหมาย หรือประกาศของผู้รับจำนองกำหนดให้ผู้รับจำนองเรียกเก็บดอกเบี้ยได้สูงกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวแล้ว ผู้จำนองตกลงยินยอมให้ดอกเบี้ยแก่ผู้รับจำนองในอัตราสูงสุดตามกฎหมายหรือประกาศของผู้รับจำนองนับแต่วันที่มีกฎหมาย หรือประกาศดังกล่าวมีผลใช้บังคับเป็นต้นไปโดยไม่ต้องบอกกล่าวแก่ผู้จำนอง โดยอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้รับจำนองประกาศกำหนดเป็น

คราว ๆ นับแต่วันที่ผู้รับจำนองได้จ่ายแทนผู้จำนองไปจนกว่าจะชำระคืนให้แก่ผู้รับจำนองจนเสร็จสิ้น เมื่อเกิดวินาศภัยขึ้นไม่ว่าหนี้ที่จำนองเป็นประกันจะถึงกำหนดชำระแล้วหรือไม่ก็ตาม ให้ผู้รับจำนองมีสิทธินำค่าสินไหมทดแทน หรือเงินที่ได้รับตามกรมธรรม์ประกันภัยไปชำระหนี้จำนองได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้จำนองทราบล่วงหน้า ส่วนทรัพย์สินจำนองที่เหลือจากวินาศภัยยังคงต้องผูกพันตามสัญญาจำนองนี้ทุกประการ

- ข้อ 11. ภายหลังที่ได้จดทะเบียนจำนอง ผู้จำนองจะไม่ให้สิทธิใดๆ แก่ผู้อื่นในทรัพย์สินจำนอง เช่น ให้เช่า ให้อาศัย ให้ปลูกสร้างโรงเรือนและหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ให้ใช้เป็นทางเดิน เป็นต้น การกระทำใด ๆ แก่ทรัพย์สินจำนอง อันเป็นการเสื่อมสิทธิ ลดสิทธิ รอนสิทธิ หรือเสียสิทธิของผู้จำนองในทรัพย์สินจำนอง ผู้จำนองต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจำนองก่อน ในกรณีที่ผู้จำนองยินยอมให้ผู้อื่นได้สิทธิใดข้างต้นไว้แล้ว ก่อนจดทะเบียนจำนอง ผู้จำนองต้องแจ้งให้ผู้รับจำนองทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที และหากผู้จำนองจะต่ออายุ หรือขยายระยะเวลาสิทธิใดที่ให้ไว้ข้างต้นออกไปอีก ผู้จำนองจะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจำนองก่อน การกระทำใด ๆ ที่ผู้จำนองได้กระทำฝ่าฝืนขัดขึ้นต่อสัญญาข้อนี้ไม่ผูกพันผู้รับจำนอง และผู้รับจำนองมีสิทธิจะปฏิเสธการกระทำนั้นของผู้จำนองได้ ทั้งผู้รับจำนองมีสิทธิจะบอกกล่าวบังคับจำนองทรัพย์สินจำนองเพราะเหตุที่ผู้จำนองกระทำผิดสัญญาข้อนี้ได้ตามกฎหมาย
- ข้อ 12. ผู้จำนองตกลงว่า ผู้จำนองไม่หลุดพ้นความรับผิดชอบต่อผู้รับจำนอง ในกรณีที่ผู้รับจำนองได้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งอันเป็นเหตุให้ผู้จำนองไม่อาจเข้ารับช่วงสิทธิได้ทั้งหมดหรือบางส่วนในสิทธิใด ๆ ก็ดี จำนองก็ดี จำนำก็ดี หรือบุริมสิทธิซึ่งลูกหนี้หรือบุคคลอื่นได้ให้ไว้แก่ผู้รับจำนองแต่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญาจำนองนี้
- ข้อ 13. ถ้ามีปัญหาเกิดขึ้นในเรื่องกรรมสิทธิ์ของผู้จำนองในทรัพย์สินจำนองเมื่อใด ผู้รับจำนองมีสิทธิจะเรียกให้ผู้จำนองชำระหนี้และบังคับจำนองได้ตามกฎหมาย
- ข้อ 14. ถ้าผู้จำนองไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือปฏิบัติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือทั้งหมด ผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้จำนองชำระหนี้และบังคับจำนองได้ตามกฎหมาย
- ข้อ 15. ในการจดทะเบียนจำนอง ผู้จำนองรับรองว่าทรัพย์สินจำนองปราศจากภาระผูกพัน ค่าธรรมเนียม และภาษีใด ๆ เว้นแต่เป็นกรณีตามที่ระบุไว้ในข้อ 11
- ข้อ 16. ผู้ออกหุ้นกู้ตกลงว่า นับแต่วันทำสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองฉบับนี้เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จสิ้น ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรง มูลค่าของทรัพย์สินจำนองและ/หรือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันอื่น ๆ ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ ตามอัตราส่วนไม่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ [6.4] ของข้อกำหนดสิทธิ และตามข้อ [3.9] ของข้อกำหนดเพิ่มเติม และจะปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ และตามสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองฉบับนี้
- ข้อ 17. ในกรณีที่มูลค่าของทรัพย์สินจำนองมีมูลค่าลดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด หรือทรัพย์สินจำนองได้รับความเสียหาย หรือถูกเวนคืน และผู้ออกหุ้นกู้ได้นำทรัพย์สินทดแทนมาเป็นประกัน หรือเพิ่มเติมเป็นประกันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินทดแทนดังกล่าว เมื่อรวมกับมูลค่าของทรัพย์สินจำนอง และทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันชนิดอื่น ๆ ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอด

อายุหุ้นกู้ ตามอัตราส่วนไม่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ [6.4] ของข้อกำหนดสิทธิ และตามข้อ [3.9] ของข้อกำหนดเพิ่มเติม

ข้อ 18. ผู้จ้างและผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิปลอด หรือไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินจำนองที่เป็นหลักประกันเพื่อขาย จำหน่าย จ่ายโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลอื่นซึ่งเป็นไปตามทางการค้าปกติของผู้จ้างและในกรณีที่มีการปลอด หรือไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาหลักประกันข้างต้น ผู้ถือหุ้นกู้ตกลงจะนำทรัพย์สินทดแทนมาเป็นประกันการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ ให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อทดแทนทรัพย์สินที่ปลอด หรือไถ่ถอนจำนองออกไป ตราบเท่าที่ผู้ถือหุ้นกู้อยู่ยังมีภาระตามหุ้นกู้โดยทันที แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 7 (เจ็ด) วันทำการ นับจากวันที่มีการปลอด หรือไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเพื่อให้มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน และทรัพย์สินทดแทนเพิ่มเติมมีมูลค่ารวมไม่น้อยกว่าเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในข้อ [6.4] ของข้อกำหนดสิทธิ และตามข้อ [3.9] ของข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยผู้ถือหุ้นกู้ต้องแจ้งเป็นหนังสือถึงผู้รับจำนองให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน ถึงรายละเอียดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่จะขอปลอด หรือไถ่ถอนจำนอง และรายละเอียดของทรัพย์สินทดแทน รวมทั้งรายละเอียดการคำนวณมูลค่าหลักประกันทั้งก่อนและหลังการดำเนินการ ส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจำนอง ไถ่ถอนจำนอง ปลอด จำนอง ระบุจำนอง (ปลอดจำนอง) ยกเลิก และดำเนินการเปลี่ยนแปลงใด ๆ กับทรัพย์สินจำนอง ผู้จ้างหรือผู้ถือหุ้นกู้เป็นผู้ชำระทั้งสิ้น (แล้วแต่กรณี)

ข้อ 19. ผู้ถือหุ้นกู้จะจัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินจำนองและ/หรือทรัพย์สินทดแทนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์อื่นใด ดังกล่าว ในข้อ 18. ของสัญญานี้ (ไม่ว่าที่ให้เป็นประกัน ณ วันออกหุ้นกู้หรือในภายหลัง) โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 1 (หนึ่ง) รายภายใน 12 (สิบสอง) เดือน นับจากวันประเมินราคาทรัพย์สินจำนองครั้งล่าสุดตลอดอายุหุ้นกู้ โดยผู้ถือหุ้นกู้ได้จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินจำนองในครั้งแรกเรียบร้อยแล้วในเดือน[พฤศจิกายน พ.ศ. 2568] และผู้ถือหุ้นกู้จะจัดส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้รับจำนองภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับจากวันที่ผู้ประเมินทรัพย์สินส่งมอบรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้

นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นกู้จะต้องดำเนินการให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินจำนองเพิ่มเติมโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หากได้รับการร้องขอโดยผู้รับจำนองในกรณีที่ผู้รับจำนองมีความเห็นว่า มีการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจอย่างมีสาระสำคัญ และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าหลักประกัน โดยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการดังกล่าว ผู้ถือหุ้นกู้จะต้องชำระทั้งหมด ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้รับจำนอง และผู้ถือหุ้นกู้จะจัดส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้รับจำนองภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการ นับจากวันที่ผู้ประเมินทรัพย์สินส่งมอบรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้

ทั้งนี้ วิธีการประเมินราคาหรือ การคำนวณมูลค่าหลักประกันโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จะต้องประกอบไปด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) หรือ

วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) หรือวิธีการประเมินต้นทุนตามสภาพก่อสร้าง หรือวิธีการประเมินแบบวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) และ/หรือวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) และ/หรือวิธีการประเมินอื่นใดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เห็นสมควร โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นการพิจารณาให้น้ำหนักราคาต่อทรัพย์สินที่ประเมินราคาโดยเปรียบเทียบกับราคาตลาดของทรัพย์สินอื่น ๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันซึ่งในการพิจารณาให้น้ำหนักราคาเพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งจะต้องทำการเปรียบเทียบข้อแตกต่างระหว่างรายละเอียดของทรัพย์สินนั้นกับรายละเอียดของทรัพย์สินอื่น ๆ เช่น ทำเลที่ตั้งสภาพแวดล้อมขนาดรูปร่างและการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินรวมทั้งพิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อแนวโน้มความต้องการและกำลังซื้อของตลาดต่อทรัพย์สินในบริเวณนั้นเป็นส่วนประกอบ ส่วนวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) มีหลักสำคัญคือ มูลค่าของสิ่งหนึ่งเท่ากับต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน โดยเป็นการประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารใหม่ทดแทนตามราคา ณ ปัจจุบัน และหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ซึ่งจะได้มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามวิธีการนี้ ส่วนวิธีการประเมินต้นทุนตามสภาพก่อสร้าง หรือวิธีการประเมินแบบวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ทรัพย์สิน เหมาะสำหรับวิเคราะห์ทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Producing Property) โดยหลัก คือ “มูลค่าทรัพย์สินวันนี้เท่ากับผลรวมรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคต จนสิ้นอายุขัย” ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล คุณภาพดีกว่า เป็นต้น)

- ข้อ 20. หาก ณ วันทบทวนราคาประเมินของหลักประกัน มูลค่าของทรัพย์สินจำนองมีมูลค่าลดลงต่ำกว่าอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อ 3.9 ของข้อกำหนดสิทธิ หรือทรัพย์สินจำนองได้รับความเสียหาย หรือถูกเวนคืน ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องเปลี่ยนหลักประกัน เพิ่มหลักประกัน และ/หรือหาทรัพย์สินทดแทนมาเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้ชุดที่ 3 เพิ่มเติมตามที่ได้รับคามยินยอมจากผู้รับจำนองโดยทันที โดยจะต้องดำเนินการนำมาทดแทน ส่งมอบ หรือจดทะเบียนหลักประกันให้แก่ผู้รับจำนองให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินส่งมอบรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้ออกหุ้นกู้ หรือวันที่ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันได้รับความเสียหาย หรือถูกเวนคืน โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันรวมกับทรัพย์สินทดแทน จะต้องเป็นไปตามอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ในข้อ [6.4] ของข้อกำหนดสิทธิ และตามข้อ [3.9] ของข้อกำหนดเพิ่มเติม

ในกรณีที่มีการประกาศอย่างเป็นทางการจากหน่วยงานภาครัฐ หรือหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่นใด ซึ่งจะส่งผลให้ทรัพย์สินที่จำนองตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน ผู้จำนองจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้รับจำนองทราบโดยทันที และผู้จำนองจะต้องเปลี่ยนหลักประกันเพิ่มหลักประกัน และ/หรือหาทรัพย์สินทดแทนมาเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้เพิ่มเติมตามที่ได้รับคามยินยอมจากผู้รับจำนอง โดยจะต้องดำเนินการนำมาทดแทน ส่งมอบ หรือจดทะเบียนหลักประกันให้แก่ผู้รับจำนองให้แล้วเสร็จภายใน [•] ([•]) วันทำการนับจากวันที่ผู้จำนองได้รับแจ้งการเวนคืนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันจากหน่วยงานภาครัฐหรือหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเป็นทางการ โดยมูลค่ารวมของ

ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันรวมกับทรัพย์สินทดแทนจะต้องเป็นไปตามอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ในข้อ [•] ของข้อกำหนดสิทธิ

- ข้อ 21. ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องจัดให้มีประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิดที่ได้รับความคุ้มครองสูงสุดและเหมาะสมต่อทรัพย์สินที่จำนองซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างเหนือพื้นดินเพื่อประกันความเสี่ยงภัยทั้งปวง และความเสี่ยงภัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินที่จำนอง โดยค่าใช้จ่ายของผู้ออกหุ้นกู้เอง ทั้งนี้ ประกันภัยดังกล่าวนั้นจะต้องสลักหลังหรือระบุเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้รับจำนองเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันในจำนวนค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยนั้น (เว้นแต่กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก) อนึ่ง เมื่อผู้ออกหุ้นกู้ได้รับต้นฉบับกรมธรรม์ประกันภัย ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องส่งมอบกรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้รับจำนองเก็บรักษาไว้โดยไม่ชักช้า ผู้ออกหุ้นกู้ต้องดำเนินการให้กรมธรรม์ประกันภัยมีผลสมบูรณ์ตลอดเวลาที่มีการจำนองตามสัญญาแล้วยังมีผลอยู่ และจะต่ออายุสัญญาที่เกี่ยวกับการประกันภัยก่อนที่จะสิ้นอายุสัญญาที่เกี่ยวกับการประกันภัยนั้น โดยส่งหลักฐานการดำเนินการดังกล่าวแก่ผู้รับจำนอง ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องรับผิดชอบในค่าธรรมเนียมและเบี้ยประกันภัยทั้งหมดที่ต้องชำระในส่วนที่เกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาประกันภัย ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่กระทำ หรืออนุญาต หรือยอมให้กระทำ หรือละเว้นการกระทำใด ๆ อันอาจทำให้กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำนองถูกยกเลิก เพิกถอน หรือสิ้นผลบังคับใช้ไม่ว่าโดยประการใด

ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้มิได้ทำสัญญาประกันภัยหรือต่ออายุสัญญาประกันภัย หรือมิได้ชำระค่าธรรมเนียมและเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีอากร และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ต้องชำระในการทำประกันภัย หรือในการต่ออายุสัญญาประกันภัยตามที่ได้ระบุไว้ในวรรคก่อน ผู้รับจำนองมีสิทธิทำประกันภัย หรือต่ออายุสัญญาประกันภัย หรือชำระค่าธรรมเนียมและเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีอากร และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ดังกล่าวแทนผู้จำนองได้ ในกรณีเช่นนี้ ผู้จำนองต้องชดเชยค่าธรรมเนียมและเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีอากร และ/หรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกันภัยดังกล่าวคืนให้แก่ผู้รับจำนองเต็มจำนวน

- ข้อ 22. ผู้ออกหุ้นกู้และผู้จำนองยินยอมและจะอำนวยความสะดวกตามสมควรให้ผู้รับจำนอง และ/หรือตัวแทนของผู้รับจำนองเข้าตรวจสอบทรัพย์สิน จำนองและ/หรือทรัพย์สินทดแทน และ/หรือกิจการของผู้ออกหุ้นกู้อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยผู้รับจำนองจะต้องแจ้งผู้ออกหุ้นกู้และผู้จำนองล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน