

เอกสารแนบ 6.1 ร่างสัญญาหลักประกัน

สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ

สัญญาหลักประกันทางธุรกิจฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ [•] พ.ศ. 2567 โดยและระหว่าง

- (1) **บริษัท ริชี เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)** บริษัทมหาชนจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายของประเทศไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 667/15 อาคารอรรถบูรณ ชั้นที่ 7 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร (“**ผู้จำนอง**” หรือ “**ผู้ออกหุ้นกู้**”)
- (2) **บริษัท หลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด** บริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายของประเทศไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 10/39 อาคารเดอะเทรนต์พลาซ่า ชั้น 1 เอ ซอยสุขุมวิท 13 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (“**ผู้รับจำนอง**” หรือ “**ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้**”) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เพื่อและในนามของผู้ถือหุ้นกู้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

โดยที่

- ก. ผู้ให้หลักประกันได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ให้ออกและเสนอขาย หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ค้ำยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้ มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน โดยใช้ชื่อว่า “**หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ริชี เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน**” (“**หุ้นกู้**”) (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกหุ้นกู้) โดยมีจำนวนหุ้นกู้มีจำนวน 150,000 (หนึ่งแสนห้าหมื่น) หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 (หนึ่งพัน) บาท คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 150,000,000 (หนึ่งร้อยห้าสิบล้าน) บาท และมีหุ้นกู้สำรองเพื่อเสนอขายจำนวนไม่เกิน 150,000 (หนึ่งแสนห้าหมื่น) หน่วย มีมูลค่าไม่เกิน 150,000,000 (หนึ่งร้อยห้าสิบล้าน) บาท รวมมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขายทั้งสิ้นไม่เกิน 300,000 (สามแสน) หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 (หนึ่งพัน) บาท คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 300,000,000 (สามร้อยล้าน) บาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2559 ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้หลักประกันและผู้ถือหุ้นกู้ (“**ข้อกำหนดสิทธิ**”) ตามภาคผนวกที่ 1 แนบท้ายสัญญาฉบับนี้ เพื่อเสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 16/2565 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด และการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพต่อบุคคลที่มีลักษณะเฉพาะ ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน พ.ศ. 2565 (รวมทั้งที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศที่ ทจ. 16/2565**”) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยมีบริษัท หลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
- ข. ผู้รับหลักประกันได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ตามสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ลงวันที่ [•] พ.ศ. 2567 โดยมีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และข้อกำหนดสิทธิ รวมทั้งหน้าที่ในการรับหลักประกันให้เป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิ

- ก. ผู้ให้หลักประกันตกลงตราทรัพย์สินตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ไว้แก่ผู้รับหลักประกันเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ตามข้อกำหนดสิทธิหรือข้อผูกพันที่เกิดขึ้นและอยู่ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิ จนกว่าหนี้หุ้นกู้และ/หรือภาระผูกพันที่ผู้ให้หลักประกันมีอยู่ภายใต้หุ้นกู้จะระงับสิ้นไป หรือจนกว่าผู้รับหลักประกันจะปลดหนี้สิน และ/หรือ ภาระผูกพันให้ผู้ให้หลักประกันเพื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขของข้อกำหนดสิทธิ

ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับบทนำข้างต้นและเพื่อให้สอดคล้องกับความเข้าใจและความตกลงในข้อสัญญาที่มีอยู่ในสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้

1. ผู้ให้หลักประกันตกลงนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้เป็นหลักประกันโดยตกลงนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้จำนวนทั้งสิ้น [•] ([•]) บาท นำฝากและดำรงไว้ในบัญชีตามบัญชีออมทรัพย์ ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) สาขา อาคารไทยวา ชื่อบัญชี บริษัท ริชี่เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) เพื่อ บริษัทหลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) เลขที่บัญชี 794-168-952-7 (“บัญชีหลักประกันทางธุรกิจ”) และนำส่งสมุดบัญชีหลักประกันทางธุรกิจให้ผู้รับหลักประกันเป็นผู้เก็บรักษาภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหุ้นกู้ เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ของผู้ให้หลักประกัน ซึ่งผู้ให้หลักประกัน ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้ออกและเสนอขายเป็นเงินจำนวน [•] ([•]) บาท ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ เพื่อเสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 16/2565 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยมีบริษัท หลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด เป็นผู้รับหลักประกัน
2. ผู้รับหลักประกันรับรองว่าจะดำเนินการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันต่อเจ้าพนักงานทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจของสำนักงานทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เพื่อเป็นหลักประกันหุ้นกู้ และเพื่อให้ผู้รับหลักประกันมีบุริมสิทธิในการที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินหลักประกันก่อนเจ้าหนี้สามัญ ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหุ้นกู้ ในการนี้ ผู้ให้หลักประกันตกลงลงนามใน หนังสือยินยอมจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ตามแบบที่แนบท้ายสัญญาหลักประกันในภาคผนวก 2 ภายในวันที่ลงนามสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเพื่อยินยอมให้ผู้รับหลักประกันเป็นผู้ดำเนินการขอจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจตามที่ระบุข้างต้น โดยบรรดาค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน การแก้ไขรายการจดทะเบียน การยกเลิกการจดทะเบียน และการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการจดทะเบียนตามสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ผู้ให้หลักประกันตกลงเป็นผู้รับผิดชอบเองทั้งสิ้น
3. ผู้ให้หลักประกันมีสิทธิได้รับดอกเบี้ยเงินฝากในอัตราตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของการฝากเงินในบัญชีของธนาคารเจ้าของบัญชี
4. ผู้ให้หลักประกันตกลงว่าจะไม่ใช่สิทธิเบิกถอนหรือโอนออกซึ่งเงินสดตามสิทธิในบัญชีหลักประกันทางธุรกิจนี้เป็นอันขาดไม่ว่าในกรณีใดๆ เว้นแต่เพื่อ (1) นำไปชำระหนี้ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” (“**RICHY249A**”) ในวันที่ 3 กันยายน 2567 ” ไม่ว่าจะเป็นการไถ่ถอนก่อนหรือในวันครบกำหนดไถ่ถอน และ/หรือเพื่อซื้อคืนหุ้นกู้ RICHY249A จากตลาดรอง และ/หรือ (2) เพื่อเปลี่ยนหลักประกันเป็นทรัพย์สินทดแทน

ประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินทดแทนอื่น ๆ ตามรายละเอียดที่ระบุในข้อกำหนดสิทธิ และ/หรือ (3) เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ครั้งนี้กรณีผู้ออกหุ้นกู้ผิดนัดชำระหนี้ กรณีไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน (Call Option) หรือกรณีซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ และ/หรือ (4) เพื่อคืนให้แก่ผู้ออกหุ้นกู้ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน (Call Option) หรือผู้ออกหุ้นกู้ได้ใช้สิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ ตามวิธีการที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธินี้ ซึ่งเป็นผลให้มูลค่าหนี้ของหุ้นกู้ลดลงต่ำกว่ามูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันและ/หรือทรัพย์สินทดแทน ณ ขณะใดขณะหนึ่งจะต้องไม่น้อยกว่าอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อ 6.3 ของข้อกำหนดสิทธิ

ในการนี้ ผู้ให้หลักประกันตกลงมอบอำนาจให้ผู้รับหลักประกันในฐานะผู้แทนผู้ออกหุ้นกู้เป็นผู้มีอำนาจในการเบิกถอนหรือโอนออกซึ่งเงินสดตามสิทธิในบัญชีหลักประกันทางธุรกิจ โดยมีเงื่อนไขการเบิกถอน/โอนออกซึ่งเงินสดดังนี้ (1) เพื่อนำไปชำระหนี้หุ้นกู้ RICHY249A โดยการนำฝากเงินเข้าบัญชี [-] (“บัญชีเพื่อการชำระเงินหุ้นกู้”) และ/หรือเพื่อเปลี่ยนหลักประกันเป็นทรัพย์สินทดแทนประเภทอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดที่ระบุในข้อกำหนดสิทธิ และ/หรือเพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้เมื่อมีเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิเกิดขึ้นและมีการเรียกให้หนี้ภายใต้หุ้นกู้ถึงกำหนดชำระโดยพลันตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ และ/หรือเพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้กรณีไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดหรือซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ และ/หรือ เพื่อคืนให้แก่ผู้ออกหุ้นกู้ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน (Call Option) หรือผู้ออกหุ้นกู้ได้ใช้สิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ ตามวิธีการที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธินี้ ซึ่งเป็นผลให้มูลค่าหนี้ของหุ้นกู้ลดลงต่ำกว่ามูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) (2) กำหนดจำนวนเงินในการเบิกถอนรวมไม่เกินวงเงินประกันสูงสุดตามสัญญาหลักประกันทางธุรกิจของหุ้นกู้ครั้งนี้ และ (3) กำหนดระยะเวลาให้อำนาจในการเบิกถอน นับแต่วันที่ออกหุ้นกู่จนถึงวันที่ได้ยกเลิกการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจสำหรับบัญชีหลักประกันทางธุรกิจ

เมื่อได้มีการนำเงินสดในบัญชีหลักประกันทางธุรกิจไปชำระหนี้หุ้นกู้ RICHY249A แล้ว ผู้ให้หลักประกันและ/หรือบริษัทย่อยซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นหลักประกันของหุ้นกู้ RICHY249A จะดำเนินการไถ่ถอนจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันของหุ้นกู้ RICHY249A (ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1(ข) ของข้อกำหนดสิทธิ) ซึ่งปัจจุบันได้จดทะเบียนจำนองไว้กับบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ในฐานะผู้แทนผู้ออกหุ้นกู้ RICHY249A และดำเนินการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อเป็นทรัพย์สินทดแทนให้กับผู้รับหลักประกันเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้โดยเร็วที่สุดแต่ไม่เกิน 7 (เจ็ด) วันทำการนับแต่วันที่มีการเบิกถอนเงินสดออกจากบัญชีหลักประกันทางธุรกิจเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ RICHY249A โดยมูลค่ารวมของอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินทดแทนตามข้อนี้เมื่อรวมกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันและทรัพย์สินทดแทนอื่น (ถ้ามี) จะต้องเป็นไปตามอัตราส่วนและเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.3 ของข้อกำหนดสิทธิ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้สามารถปรับเปลี่ยนรายการของทรัพย์สินที่จะนำมาจดทะเบียนเป็นประกันให้ลดน้อยลงจากที่ได้ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 (ข) ได้ตราใบที่ผู้ออกหุ้นกู่ยังคงดำรงอัตราส่วนของมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันทุกประเภท ไม่น้อยกว่าอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อ 6.3 ของข้อกำหนดสิทธิ

5. นอกเหนือจากเงินต้น ผู้ให้หลักประกันตกลงให้สิทธิในเงินฝากธนาคารที่ตราไว้เป็นหลักประกัน เป็นประกันค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันได้แก่ ดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ค่าธรรมเนียม ค่าชดเชย ค่าเสียหาย ค่าทนาย ค่าใช้จ่าย

ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหนี้หุ้นกู้ และความรับผิดชอบทั้งสิ้นอันผู้รับหลักประกันมีสิทธิเรียกร้องต่อผู้ให้หลักประกัน

6. เว้นแต่เป็นกรณีตาม ข้อ 6.4 ของข้อกำหนดสิทธิ ผู้ให้หลักประกันตกลงว่านับแต่วันทำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจนี้เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จสิ้น ผู้ให้หลักประกันจะต้องดำรงมูลค่าของเงินสดที่เป็นประกัน ตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 6.3 ของข้อกำหนดสิทธิ
7. ในกรณีที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดตามข้อ 10.3 ของข้อกำหนดสิทธิหรือผู้ให้หลักประกันได้ใช้สิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ ตามข้อ 10.2 ของข้อกำหนดสิทธิซึ่งเป็นผลให้มูลหนี้ของหุ้นกู้ลดลงต่ำกว่ามูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นประกัน และ/หรือทรัพย์สินทดแทน (ถ้ามี) นั้น ผู้ให้หลักประกันมีสิทธิถอนการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจและถอนเงินสดที่เป็นประกันได้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนตามจำนวนมูลหนี้ของหุ้นกู้ที่ลดลง
8. ผู้ให้หลักประกันได้รับทราบและเข้าใจหลักเกณฑ์ ข้อกำหนด และเงื่อนไขในการนำทรัพย์สินมาเป็นประกันการชำระหนี้ตามกฎหมายหลักประกันทางธุรกิจทุกอย่างทุกประการแล้ว โดยยอมรับและจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักประกันทางธุรกิจ และที่กำหนดไว้ในสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ
9. ถ้าหากภายหลังวันทำสัญญานับนี้ ผู้ให้หลักประกัน และ/หรือ ผู้รับหลักประกันมีความจำเป็นในการแก้ไข/เพิ่มเติม/ปรับปรุง/เปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ หรือข้อความใด ๆ หรือเอกสารแนบใด ๆ ในสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้มีข้อความสอดคล้องกับรายการตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย หรือตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานับนี้ หรือเอกสารแนบของสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ เพื่อให้ผู้รับหลักประกันสามารถจดทะเบียน และ/หรือแก้ไขการจดทะเบียนสัญญานับนี้ได้ ผู้ให้หลักประกันตกลงจะให้ความร่วมมือกับผู้รับหลักประกันในการดำเนินการแก้ไข/เพิ่มเติม/ปรับปรุง/เปลี่ยนแปลง รายละเอียดการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ หรือข้อความ หรือเอกสารแนบดังกล่าวนี้ และตกลงที่จะลงนามในหนังสือยินยอมจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ตามแบบที่แนบท้ายสัญญาหลักประกันทางธุรกิจในภาคผนวก 2 ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่มีการแก้ไข/เพิ่มเติม/ปรับปรุง/เปลี่ยนแปลง รายละเอียดการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ หรือข้อความใด ๆ หรือเอกสารแนบใด ๆ ในสัญญานับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อยินยอมให้ผู้รับหลักประกันเป็นผู้ดำเนินการขอจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติม ปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจต่อเจ้าพนักงานทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ภายใน ระยะเวลา 7 (เจ็ด) วัน นับจากวันที่ผู้รับหลักประกันได้รับหนังสือยินยอมข้างต้น
10. ผู้ให้หลักประกันขอให้การรับรองและคำยืนยันต่อผู้รับหลักประกันดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้ให้หลักประกันเป็นเจ้าของและมีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวในบัญชีหลักประกันทางธุรกิจของผู้ให้หลักประกัน ผู้ให้หลักประกันมีอำนาจโดยสมบูรณ์ตามกฎหมายในการเปิดและดำรงไว้ซึ่งบัญชีเงินฝากสำหรับรับหลักประกันของผู้ให้หลักประกัน
 - (2) ไม่มีการขอลดบัญชีหลักประกันทางธุรกิจของผู้ให้หลักประกัน หรือไม่มีกรณีผิดสัญญา เหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ อันอาจทำให้บัญชีเงินฝากสำหรับรับหลักประกันของผู้ให้หลักประกันถูกปิด ถูกยกเลิก หรือถูกระงับการเบิกถอนเงิน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับหลักประกัน

- (3) ผู้ให้หลักประกันขอรับรองว่า ผู้ให้หลักประกันมิได้อื่นไป จำนำ ก่อหลักประกันทางธุรกิจ ก่อหลักประกันใดๆ ก่อภาระผูกพัน ทำให้ลดลง จำกัดหรือจำหน่ายไปซึ่งสิทธิหรือหน้าที่ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในบัญชีเงินฝากสำหรับรับหลักประกันของผู้ให้หลักประกันให้กับบุคคลใด ๆ หรือตกลงที่จะดำเนินการดังกล่าว เว้นแต่เป็นการดำเนินการภายใต้สัญญาฉบับนี้ และ
- (4) การเข้าทำและการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้หลักประกันไม่ได้กระทำการใดๆ โดยรู้ว่าการกระทำดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้อื่นใดของผู้ให้หลักประกัน หรือเพื่อเป็นการให้เปรียบแก่ผู้รับหลักประกัน

ผู้ให้หลักประกันรับรองและยืนยันกับผู้รับหลักประกันว่าคำรับรองและคำยืนยันตามที่ระบุข้างต้นนั้นถูกต้องและตรงกับความเป็นจริงในวันที่ยื่นในสัญญาฉบับนี้ และให้ถือว่าผู้ให้หลักประกันให้คำรับรองและคำยืนยันดังกล่าวจนถึงวันที่มีการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ให้แก่ผู้รับหลักประกันและ/หรือผู้ถือหุ้นกู้จนครบถ้วน ทั้งนี้ ตามข้อเท็จจริงและกรณีแวดล้อมที่เป็นอยู่ในเวลานั้น ๆ

11. ผู้ให้หลักประกันตกลงว่าจะไม่ดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับหลักประกัน
 - (1) ให้ความยินยอมหรือทำให้เกิดการแก้ไข เปลี่ยนแปลง ปิด ยกเลิก หรือระงับการเบิกถอนเงินในบัญชีเงินฝากสำหรับรับหลักประกันของผู้ให้หลักประกัน
 - (2) โอนไป จำนำ ก่อหลักประกันทางธุรกิจ ก่อหลักประกันใดๆ ก่อภาระผูกพัน ทำให้ลดลง จำกัดหรือจำหน่ายไปซึ่งสิทธิหรือหน้าที่ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในบัญชีหลักประกันทางธุรกิจของผู้ให้หลักประกันให้กับบุคคลใด ๆ หรือตกลงที่จะดำเนินการดังกล่าว เว้นแต่เป็นการดำเนินการภายใต้สัญญาฉบับนี้ และ
 - (3) เบิกถอนเงินในบัญชีหลักประกันทางธุรกิจของผู้ให้หลักประกัน เว้นแต่เป็นการทำเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในข้อ 4 ข้างต้น
12. เว้นแต่กรณีเป็นไปตามข้อ 6 ของข้อกำหนดสิทธิ เมื่อมีเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิเกิดขึ้นและมีการเรียกให้หนี้ภายใต้หุ้นกู้ถึงกำหนดชำระโดยพลันตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิแล้วผู้ให้หลักประกันไม่ชำระหนี้หุ้นกู้ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ระบุในหนังสือบอกกล่าว ผู้ให้หลักประกันและผู้รับหลักประกันตกลงให้ธนาคารเจ้าของบัญชีหลักประกันทางธุรกิจสามารถนำเงินฝากในบัญชีหลักประกันทางธุรกิจหักชำระหนี้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แทนผู้รับหลักประกันได้ทันทีเมื่อได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้รับหลักประกันว่ามีเหตุบังคับหลักประกันตามสัญญา
13. ในการจดทะเบียน และ/หรือ การบังคับทรัพย์สินหลักประกันนั้น ผู้ให้หลักประกันตกลงจะปฏิบัติตามเงื่อนไขแบบ วิธีการ ระยะเวลา และรายละเอียดที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ ที่ผู้รับหลักประกันกำหนด และตกลงให้ความร่วมมือกับผู้รับหลักประกันทุกประการ เพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีและให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้
14. ในกรณีที่ต้องมีการบังคับหลักประกัน ให้นำเงินสดที่ได้จากการบังคับหลักประกันมาชำระหนี้ตามลำดับดังต่อไปนี้

- (1) ค่าธรรมเนียม ค่าฤชาธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการฟ้องคดี การบังคับหลักประกัน และการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - (2) หนี้ดอกเบี้ยหุ้นกู้โดยแบ่งเฉลี่ยชำระตามสัดส่วน
 - (3) หนี้ต้นเงินหุ้นกู้โดยแบ่งเฉลี่ยชำระตามสัดส่วน
 - (4) หากมีเงินเหลือจากการชำระหนี้ตามลำดับข้างต้น ให้ผู้รับหลักประกันส่งคืนผู้ให้หลักประกันโดยเร็ว
15. ในการส่งหนังสือบอกกล่าว ทวงถาม หรือหนังสืออื่นใด คู่สัญญาทราบว่าให้ดำเนินการจัดส่งไปยังอยู่ที่ระบุไว้ในสัญญา หากคู่สัญญาฝ่ายใดไม่สามารถดำเนินการส่งหนังสือต่าง ๆ ได้ เพราะสถานที่ดังกล่าวถูกรื้อถอนหรือด้วยเหตุอื่น ๆ แล้ว และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้มีการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อคู่สัญญาฝ่ายนั้นมีการส่งหนังสือต่าง ๆ ไปยังสถานที่ดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้ถือว่าเป็นการส่งหนังสือโดยชอบด้วยกฎหมาย
16. หากต่อไปในภายหน้า มีการประกาศใช้หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ ข้อกำหนดของกฎหมาย คำสั่ง กฎกระทรวง ระเบียบของทางราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจ หรือธนาคารแห่งประเทศไทยดังกล่าว และผู้รับหลักประกันพิจารณาแล้วเห็นว่า ข้อตกลงตามสัญญาหลักประกันทางธุรกิจไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ข้อกำหนดของกฎหมาย คำสั่ง กฎกระทรวง ระเบียบของทางราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจ หรือธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น ผู้ให้หลักประกันตกลงยินยอมให้ผู้รับหลักประกันมีสิทธิเปลี่ยนแปลงข้อตกลงตามสัญญาหลักประกันทางธุรกิจได้ใหม่ เพื่อให้ข้อตกลงเป็นไปโดยถูกต้อง เหมาะสม และมีผลใช้บังคับได้ ตามที่เห็นสมควร และให้การแก้ไขดังกล่าวมีผลใช้บังคับได้ โดยเพียงแต่ผู้รับหลักประกันแจ้งให้ผู้ให้หลักประกันทราบ (ไม่ว่าจะด้วยวิธีการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงาน หรือเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของผู้รับหลักประกัน หรือวิธีการอื่นใดก็ตาม) เท่านั้น
17. หากข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งของสัญญานี้เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์ ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขข้ออื่น ๆ ยังคงมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับคู่สัญญาได้ต่อไปโดยแยกต่างหากจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้น
18. ให้สัญญาหลักประกันทางธุรกิจอยู่ภายใต้การบังคับและตีความตามกฎหมายไทย
19. ให้ศาลไทยมีเขตอำนาจแต่เพียงผู้เดียวในการนั่งพิจารณา ตัดสินคดีความ หรือดำเนินกระบวนการพิจารณาใด ๆ รวมถึงทำการประนีประนอมยอมความซึ่งอาจเกิดขึ้นจากเอกสารการวางเงินเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้หรือเกี่ยวข้องกับเอกสารการวางเงินเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้

สัญญาลฉบับนี้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย จำนวน 2 (สอง) ฉบับ ซึ่งมีข้อความถูกต้องตรงกันทุกประการ ฉบับหนึ่งเก็บไว้กับผู้ให้หลักประกัน ฉบับหนึ่งเก็บไว้กับผู้รับหลักประกัน

[เว้นว่างไว้โดยเจตนา ลงนามหน้าถัดไป]

เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ ณ วันที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้หลักประกัน:

พยาน:

บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____
([•])

ลงชื่อ _____
([•])

ผู้รับหลักประกัน:

พยาน:

บริษัท หลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด

ลงชื่อ _____
([•])

ลงชื่อ _____
([•])

ลงชื่อ _____
([•])

ภาคผนวก 1 : ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้

ภาคผนวก 2 : หนังสือยินยอมจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ

เรียน **บริษัท หลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด** ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (“ผู้รับหลักประกัน”)

ตามที่ข้าพเจ้า **บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)** นิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0107556000655 สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ ณ 667/15 อาคารอรชรบรุณ ชั้นที่ 7 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “**ผู้ให้หลักประกัน**” ตกลงตราทรัพย์สินได้แก่สิทธิในเงินฝากธนาคาร ตามที่ระบุในสัญญาหลักประกันทางธุรกิจไว้แก่ **บริษัท หลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด** ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (“ผู้รับหลักประกัน”) เพื่อเป็นหลักประกันหนี้ “**หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน**” (“**หุ้นกู้**”) และ/หรือ ภาระผูกพันของผู้ให้หลักประกัน และ/หรือนบุคคลใดๆ ที่มีอยู่ภายใต้หุ้นกู้ โดยผู้ให้หลักประกัน และผู้รับหลักประกัน ได้ทำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ฉบับลงวันที่ [•] ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “**สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ**” ไว้เป็นหลักฐานแล้ว

โดยหนังสือฉบับนี้

- [] ผู้ให้หลักประกันตกลงยินยอมให้ผู้รับหลักประกันเป็นผู้ดำเนินการ ขอจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ต่อเจ้าพนักงานทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
- [] ผู้ให้หลักประกันตกลงยินยอมให้ผู้รับหลักประกันเป็นผู้ดำเนินการ ขอแก้ไขรายละเอียดจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ต่อเจ้าพนักงานทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้
- [•]
- [] ผู้ให้หลักประกันขอแจ้งรายละเอียดการ เปลี่ยนแปลงของหลักประกัน ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้
- [•]

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....ผู้ให้หลักประกัน

บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

โดย [•]

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน

สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดิน [ลำดับที่[•]]

สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดิน [ลำดับที่[•]] ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ [•] พ.ศ. 2567 โดยและระหว่าง

- (1) บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน) บริษัทมหาชนจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายของประเทศไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 667/15 อาคารอรชรบรูณ์ ชั้นที่ 7 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงอรชรอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร (“ผู้จำนอง” หรือ “ผู้ออกหุ้นกู้”)
- (2) บริษัท หลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด บริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายของประเทศไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 10/39 อาคารเดอะเทรนด์พลาซ่า ชั้น 1 เอ ซอยสุขุมวิท 13 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (“ผู้รับจำนอง” หรือ “ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้”) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เพื่อและในนามของผู้ถือหุ้นกู้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

โดยที่

- (ก) ผู้จำนองได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้ออกและเสนอขาย “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” (“หุ้นกู้”) เป็นเงินจำนวนไม่เกิน 150,000 (หนึ่งแสนห้าหมื่น) หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 (หนึ่งพัน) บาท คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 150,000,000 (หนึ่งร้อยห้าสิบล้าน) บาท และมีหุ้นกู้สำรองเพื่อเสนอขายจำนวนไม่เกิน 150,000 (หนึ่งแสนห้าหมื่น) หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 (หนึ่งพัน) บาท คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 150,000,000 (หนึ่งร้อยห้าสิบล้าน) บาท รวมมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขายทั้งสิ้นไม่เกิน 300,000 (สามแสน) หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 (หนึ่งพัน) บาท คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 300,000,000 (สามร้อยล้าน) บาท พร้อมดอกเบี้ยตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ (“ข้อกำหนดสิทธิ”) เพื่อเสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 16/2565 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด และการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพต่อบุคคลที่มีลักษณะเฉพาะ ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน พ.ศ. 2565 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 16/2565”) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องโดยมี บริษัท หลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
- (ข) ผู้รับจำนอง มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 37/2552 เรื่อง คุณสมบัติของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และการกระทำตามอำนาจหน้าที่ของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ลงวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2552 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 37/2552”) และประกาศหรือกฎเกณฑ์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง และตามที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
- (ค) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ฉบับลงวันที่ [•] พ.ศ. 2567 ระหว่างผู้จำนองและผู้รับจำนอง ซึ่งผู้รับจำนองได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ (“สัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้”) โดยมีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และข้อกำหนดสิทธิ รวมทั้งหน้าที่ในการรับหลักประกันให้เป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิ

- (ง) ผู้จ้างตกลงเข้าทำสัญญาจ้างที่ดิน ส่งมอบเอกสารการจ้าง จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจ้าง สำหรับทรัพย์สินที่จ้าง เพื่อประกันหนี้มีประกัน ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดสิทธิและสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
- (จ) ผู้จ้างและผู้รับจ้างได้เข้าทำสัญญาจ้างที่ดิน (ตามที่นิยามไว้ในข้อ 1. (คำนิยามและการตีความ) โดยมีสัญญาฉบับนี้ต่อท้าย ในวันเดียวกันนี้
- (ฉ) ผู้จ้างและผู้รับจ้างตกลงที่จะเพิ่มเติมข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาจ้างที่ดิน (ตามที่นิยามไว้ในข้อ 1. (คำนิยามและการตีความ) โดยการเข้าทำสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาได้ตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

1. คำนิยามและการตีความ

1.1 คำนิยาม

ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้มีข้อกำหนดไว้เป็นการเฉพาะเป็นอย่างอื่น ให้คำนิยามต่อไปนี้มีความหมายดังนี้ “ทรัพย์สินที่จ้าง” หมายถึง ทรัพย์สินดังต่อไปนี้ (1) ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 47738 เลขที่ดิน 89 หน้าสำรวจ 3871 ตั้งอยู่ที่ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี และ (2) ห้องชุดในโครงการอาคารชุด เดอะริช แอท สาทร-ตากสิน จำนวน 72 ห้อง ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงธนบุรี แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะถูกสร้างในอนาคต และให้หมายความรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ซึ่งได้มีการนำมาจ้างเป็นประกันเพิ่มหลักทรัพย์ให้กับสัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้

“ส่วนควบ” หมายถึง ส่วนประกอบใด ๆ ทั้งหมดหรือบางส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในขณะทำสัญญาฉบับนี้และที่จะถูกสร้างในอนาคต ซึ่งโดยสภาพหรือโดยจาริตประเพณีแห่งท้องถิ่นถือว่าเป็นสาระสำคัญต่อความมีอยู่และไม่สามารถแยกออกจากกันได้ โดยไม่ถูกทำลาย หรือทำให้เสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงรูปทรง หรือสภาพของสิ่งที่ติดตรึงดังกล่าว

“สัญญาจ้างที่ดิน” หมายถึง หนังสือสัญญาจ้างที่ดินฉบับราชการ (ฟอร์ม ท.ด. 15) หรือเอกสารอื่นใดที่ใช้แทนที่ฟอร์มดังกล่าว ซึ่งจะได้นำสัญญาฉบับนี้แนบท้าย

“หนี้มีประกัน” หมายถึง หนี้และความรับผิดชอบทั้งหมดทุกประเภท (ไม่ว่าจะเกิดขึ้นโดยตรงหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่อง) ตามหุ้นกู้ที่ผู้จ้างมีอยู่ต่อผู้ถือหุ้นกู้และผู้รับจ้างในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ทั้งที่มีอยู่แล้วในปัจจุบันและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้ ซึ่งผู้จ้างตกลงจ้างทรัพย์สินที่จ้างไว้เป็นประกันให้แก่ผู้รับจ้าง

“เอกสารการจ้าง” หมายถึง สัญญาจ้าง สัญญาฉบับนี้ และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับความสมบูรณ์ของการจ้างทรัพย์สินที่จ้าง

1.2 การตีความ

- (ก) ผู้จ้างหรือ ผู้รับจ้าง ให้ตีความรวมถึงผู้สืบทอดและผู้รับโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ที่ได้รับอนุญาตจากบุคคลดังกล่าวตามเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้โดยชอบแล้ว
- (ข) การอ้างถึงสัญญา เอกสารหรือตราสารใด ๆ (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะหุ้นกู้ และสัญญาฉบับนี้) ให้รวมถึงสัญญา เอกสารหรือตราสารนั้น ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเปลี่ยนแปลงเป็นครั้งคราวด้วย

2. จ้าง

- 2.1 ผู้จ้างตกลงจ้าง และผู้รับจ้างตกลงรับจ้างทรัพย์สินที่จ้างเป็นประกันลำดับที่สิบเอ็ด สำหรับทรัพย์สินที่จ้าง (1) และเป็นประกันลำดับที่หนึ่งสำหรับทรัพย์สินที่จ้าง (2) เพื่อเป็นประกันหนี้มีประกันภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาหลักประกัน โดยมีรายละเอียดการจ้างตามที่ปรากฏในตารางด้านล่างนี้

รายละเอียดการจ้าง

- ทรัพย์สินที่จ้าง : (1) ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 47738 เลขที่ดิน 89 หน้าสำรวจ 3871 ตั้งอยู่ที่ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี และ (2) หอสมุดในโครงการอาคารชุด เดอะริช แอท สาทร-ตากสิน ถนนกรุงธนบุรี แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร (รายละเอียดปรากฏตาม รายละเอียดทรัพย์สินที่จ้าง ท้ายสาระสำคัญของสัญญาหลักประกันนี้) รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะถูกสร้างขึ้นในอนาคตบนทรัพย์สินที่จ้าง และให้หมายความรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ซึ่งได้มีการนำมาจ้างเพิ่มเติมเพื่อประกันหนี้มีประกัน และให้ถือว่าหลักประกันเพิ่มเติมตามข้อ 2.4 เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่จ้าง
- ลักษณะของหนี้มีประกัน : หนี้มีประกัน (ตามที่นิยามไว้ในข้อ 1 (คำนิยามและการตีความ)) ทั้งนี้ได้แก่ หนี้ตามหุ้นกู้ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้ซึ่งเงินต้นมีมูลค่ารวม [•] ([•]) บาท รายละเอียดอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ หรือข้อผูกพันที่เกิดขึ้นและอยู่ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิดังกล่าวโดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.20 (เจ็ดจุดสองศูนย์) ต่อปี นำส่งทุก ๆ 3 (สาม) เดือน ในวันที่ 8 กุมภาพันธ์ วันที่ 8 พฤษภาคม วันที่ 8 สิงหาคม และวันที่ 8 พฤศจิกายน ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดแรกคือวันที่ 8 พฤศจิกายน 2567 และกำหนดวันชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายคือวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
- วัตถุประสงค์ของหนี้มีประกัน : ผู้จ้างมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้เพื่อใช้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท รีชี เพลซ 2002 จำกัด

ระยะเวลาการก่อหนี้มีประกัน : ไม่เกินวันที่ 7 สิงหาคม 2569

- 2.2 ผู้จ้างและผู้รับจ้างตกลงกันว่า ทรัพย์สินที่จ้างได้ให้ไว้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับหนี้มีประกันรวมถึง
หนี้อุปสรรคต่าง ๆ ได้แก่ ดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ ค่าใช้จ่ายและค่าค่าธรรมเนียมในการบังคับ
จ้าง และให้รวมถึงค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทางกฎหมาย ค่าทนายความ ดอกเบี้ยผิดนัด ค่าชดเชย
และค่าเสียหายอื่นใด ของผู้ออกหุ้นกู้ที่มีต่อผู้รับจ้างในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ในวงเงินจ้างจำนวน [•] ([•]) บาท
 (“วงเงินจ้าง”)
- 2.3 ผู้จ้างและผู้รับจ้างตกลงกันว่าสัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้จะมีผลเป็นหลักประกันสำหรับหนี้มี
ประกันทั้งหมดของผู้ออกหุ้นกู้จนกว่าหนี้มีประกันทั้งหมดจะได้มีการชำระโดยถูกต้อง และในกรณีที่มีการโอนสิทธิ
เรียกร้องหรือแปลงหนี้ใหม่ ผู้จ้างยินยอมให้สิทธิจ้างที่ได้ให้ไว้เป็นประกันหนี้เดิมนั้นเป็นประกันหนี้ที่มีการ
โอนสิทธิเรียกร้องหรือมีการแปลงหนี้ใหม่ด้วย
- 2.4 ไม่ว่าในเวลาใดระหว่างที่สัญญาจ้างและสัญญาฉบับนี้มีผลบังคับอยู่ ถ้าผู้รับจ้างพิจารณาตามสมควรแล้วเห็นว่า
ทรัพย์สินที่จ้างเสียหาย บอบสลาย สูญหาย ตกอยู่ภายใต้ความเสี่ยงภัย หรือเสื่อมราคาลดลงต่ำกว่าราคา ณ วันที่ของ
สัญญาฉบับนี้ด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้รับจ้างในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีสิทธิที่จะถือว่าผู้จ้าง ผิดสัญญาตาม
ข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ และผู้จ้างตกลงให้ผู้รับจ้างมีสิทธิบังคับเอาหลักประกันต่าง ๆ รวมทั้งบังคับ
จ้างตามสัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้ได้ทันที เว้นแต่เหตุดังกล่าวไม่ได้เป็นความผิดของผู้จ้างและผู้
จ้างเสนอหลักประกันอื่นที่มีสาระสำคัญและมีมูลค่าเพียงพอ (“หลักประกันเพิ่มเติม”) มามอบให้เป็นหลักประกัน
เพิ่มเติม ให้คุ้มพอกับจำนวนหนี้มีประกันที่ผู้ออกหุ้นกู้เป็นหนี้ภายใต้หุ้นกู้ และให้ถือว่าหลักประกันเพิ่มเติมดังกล่าว
เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่จ้าง หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่จ้างนั้นสามารถซ่อมแซมแก้ไขให้กลับคืนตามสภาพ
เดิมได้ และผู้จ้างอาจเสนอรับซ่อมแซมแก้ไขความเสียหายของทรัพย์สินที่จ้างนั้นได้ภายในเวลาอันสมควร
- 2.5 การจ้างนี้ย่อมผูกพันผู้จ้างอย่างสมบูรณ์ ถึงแม้ว่าจะปรากฏในภายหลังว่าผู้จ้างเป็นผู้ไร้ความสามารถ หรือ
ผู้จ้างไม่ต้องรับผิดชอบตามสัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้เพราะเหตุด้วยความคิดใด ๆ ก็ตาม ถ้าหากว่า
ผู้จ้างได้รู้เหตุไร้ความสามารถ หรือสำคัญผิดนั้นขณะที่เข้าทำสัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้
- 2.6 ผู้จ้างตกลงว่า ผู้จ้างไม่หลุดพ้นความรับผิดชอบต่อผู้รับจ้าง ในกรณีที่ผู้รับจ้างได้กระทำการอย่างใดอย่าง
หนึ่งอันเป็นเหตุให้ผู้จ้างไม่อาจเข้ารับช่วงสิทธิได้ทั้งหมดหรือบางส่วนในสิทธิใด ๆ ก็ดี จ้างงก็ดี จ้างน้ำก็ดี หรือ
บุริมสิทธิ ซึ่งผู้จ้างหรือบุคคลอื่นได้ให้ไว้แก่ผู้รับจ้างแต่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้
3. หลักประกันต่อเนื่อง
- 3.1 สัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้มีผลบังคับผูกพันจนกว่าหนี้มีประกันทั้งหมดตามหุ้นกู้ที่ผู้ออกหุ้นกู้มีต่อผู้รับ
จ้างในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และในเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหนี้มีประกันที่มีทรัพย์สินที่จ้างเป็นประกัน
จะได้รับการชำระคืนหรือได้มีการปลดปล่อยจนครบถ้วนแล้ว

- 3.2 ให้ถือว่า การจ้างทรมานที่จ้างตามสัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้เป็นหลักประกันหนี้เพิ่มเติมให้แก่ผู้รับจ้าง และเป็นอิสระจาก ไม่กระทบกระเทือนต่อ และไม่เป็นการแทนที่หรือรวมเข้ากับสิทธิ หลักประกัน การค้ำประกัน การรับผิดชอบใช้ หรือการรับเงื่อนไขใด ๆ ซึ่งผู้รับจ้างได้อำนาจไว้แล้วในขณะนี้หรือที่จะเกิดขึ้นในภายหน้าอย่างหลักประกันสำหรับหนี้มีประกัน
- 3.3 ให้ถือว่าสัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้เป็นสัญญาหลักประกันที่มีความต่อเนื่อง และตราบเท่าที่กฎหมายอนุญาตให้ทำได้ สัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลใช้บังคับอยู่ ถึงแม้ว่าผู้จ้างจะได้มีการชำระบัญชี อยู่ในระหว่างการล้มละลาย มีหนี้สินล้นพ้นตัว พื้นฟูกิจการ มีเหตุไร้ความสามารถอื่น ๆ หรือการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ มีการควมรวมกิจการหรือการเกิดขึ้นใหม่ของผู้จ้าง หรือมีการทำให้หนี้มีประกันส่วนใดส่วนหนึ่งสิ้นสุดไปไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม
- 3.4 สัญญาฉบับนี้ รวมถึงบรรดาสหสิทธิและประโยชน์ซึ่งผู้รับจ้างมีอยู่หรือมีสิทธิได้รับภายใต้สัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้จะถือว่าสิ้นสุดลง และการจ้างทรมานที่จ้างตามสัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้จะถือว่าได้รับการปลดปล่อยต่อเมื่อหนี้มีประกันทั้งหมดได้รับการชำระหรือได้มีการปลดปล่อยจากผู้รับจ้างโดยครบถ้วน และได้มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจ้างแล้ว
4. คำรับรองและคำยืนยัน
- ผู้จ้างขอให้คำรับรองและยืนยันต่อผู้รับจ้างดังต่อไปนี้ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้
- 4.1 ผู้จ้างเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จ้างแต่เพียงผู้เดียวและจะดำรงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จ้างตลอดระยะเวลาที่การจ้างตามสัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้มีผลบังคับ ผู้จ้างรับรองว่าทรัพย์สินที่จ้างมิได้อยู่และจะไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพันหรือภาระติดพันใด ๆ และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้จ้างมิได้ให้สิทธิประการใด ๆ ซึ่งรวมถึงการก่อกรรมสิทธิ์ การจ้าง การให้เช่า การให้สิทธิครอบครองหรือให้สิทธิประโยชน์ประการใด ๆ ให้มีสิทธิเก็บกินหรือให้จ้างลำดับอื่น ๆ แก่ผู้อื่นในทรัพย์สินที่จ้าง เว้นแต่การจ้างที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 47738 เลขที่ดิน 89 หน้าสำรวจ 3871 ตั้งอยู่ที่ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เพื่อเป็นประกันให้แก่หนี้กู้ยืมประกันของบริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน (จดจ้างลำดับที่หนึ่ง ซึ่งครบกำหนดและได้ทำการไถ่ถอนแล้ว), หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือ RICHY22NA (จดจ้างลำดับที่สอง ซึ่งได้ไถ่ถอนจ้างแล้ว), หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือ RICHY235A (จดจ้างลำดับที่สาม ซึ่งได้ไถ่ถอนจ้างแล้ว), หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือ RICHY23DA (จดจ้างลำดับที่สี่และครบกำหนดไถ่ถอนแล้ว) และหุ้นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือ RICHY249A (จดจ้างลำดับที่สี่), และหุ้นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือ RICHY248A (จดจ้างลำดับที่ห้า), หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบ

กำหนดไถ่ถอน หรือ RICHY255A (จดจำนองลำดับที่หก), หุ่นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือ RICHY253A (จดจำนองลำดับที่เจ็ด), หุ่นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือ RICHY255B (จดจำนองลำดับที่แปด), หุ่นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือ RICHY259A (จดจำนองลำดับที่เก้า) และหุ้นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือ RICHY263A (จดจำนองลำดับที่สิบ)

- 4.2 ผู้จำนองมีอำนาจและความสามารถเต็มที่ในการเข้าทำและลงนามในสัญญาจำนอง สัญญาฉบับนี้ และเอกสารการจำนอง และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนอง โดยผู้จำนองได้ดำเนินการต่าง ๆ ทั้งหมดที่จำเป็นเพื่อให้ได้รับอนุญาตและมีอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นแล้ว (ถ้ามี)
- 4.3 การลงนามและจดทะเบียนสัญญาจำนองที่ดินและสัญญาฉบับนี้ของผู้จำนอง รวมถึงการปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้จำนองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจำนองที่ดินและสัญญาฉบับนี้จะไม่เป็นการทำให้เจ้าหนี้รายใดของผู้จำนองเสียหาย หรือเป็นการได้เปรียบผู้รับจำนองเหนือเจ้าหนี้รายอื่น ๆ ของผู้จำนอง
- 4.4 ผู้จำนองรับรองว่า ผู้จำนองมิได้ออมนำไป สลากหลังให้ โอนให้ จำนอง ก่อภาระผูกพัน ทำให้ลดลง จำกัดหรือจำหน่ายไป หรือตกลงที่จะโอนไป สลากหลังให้ โอนให้ จำนอง ก่อภาระผูกพัน หรือจำกัดหรือจำหน่ายไปซึ่งสิทธิหรือหน้าที่ข้อใดข้อหนึ่งของทรัพย์สินที่จำนอง เว้นแต่ การจำนองที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 47738 เลขที่ดิน 89 หน้าสำรวจ 3871 ตั้งอยู่ที่ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เพื่อเป็นประกันให้แก่หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน (จดจำนองลำดับที่หนึ่ง ซึ่งครบกำหนดและได้ทำการไถ่ถอนแล้ว), หุ่นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือ RICHY22NA (จดจำนองลำดับที่สอง ซึ่งได้ไถ่ถอนจำนองแล้ว), หุ่นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือ RICHY235A (จดจำนองลำดับที่สาม ซึ่งได้ไถ่ถอนจำนองแล้ว), หุ่นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือ RICHY23DA (จดจำนองลำดับที่สี่และครบกำหนดไถ่ถอนแล้ว) และหุ้นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือ RICHY249A (จดจำนองลำดับที่สี่), และหุ้นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือ RICHY248A (จดจำนองลำดับที่ห้า), หุ่นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือ RICHY255A (จดจำนองลำดับที่หก), หุ่นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือ RICHY253A (จดจำนองลำดับที่เจ็ด), หุ่นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568

ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือ RICHY255B (จดจำนองลำดับที่แปด), หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือ RICHY259A (จดจำนองลำดับที่เก้า) และหุ้นกู้มีประกันของบริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือ RICHY263A (จดจำนองลำดับที่สิบ)

- 4.5 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้จ้างและข้อมูลใด ๆ ที่ผู้จ้างได้ให้ไว้กับผู้รับจ้าง อันเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้และทรัพย์สินที่จ้างเป็นข้อมูลที่เป็นความจริงถูกต้อง
 - 4.6 ผู้จ้างได้ชำระบรรดาค่าภาษีอากรต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ทนสำรอง ค่าสาธารณูปโภคหรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่กำหนดในกฎหมาย ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดหรือมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมอาคารชุด (ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จ้างเป็นห้องชุด) ที่ถึงกำหนดชำระ ซึ่งเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จ้างเรียบร้อยแล้ว
 - 4.7 หน้าที่ของผู้จ้างตามสัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้ไม่ตกอยู่ภายใต้การหักกลบลบหนี้ หรือข้อต่อสู้ใด ๆ ที่จะยกขึ้นต่อสู้ผู้รับจ้าง
 - 4.8 ไม่มีกระบวนการฟ้องร้อง เรียกร้อง ข้อโต้แย้ง หรือการพิจารณาทางศาลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จ้าง ที่ยังค้างอยู่ในกระบวนการพิจารณา
 - 4.9 ผู้จ้างได้รับคำยินยอม การอนุญาต และใบอนุญาต หรือเอกสารอื่นใดที่จำเป็นสำหรับการถือกรรมสิทธิ์ การครอบครอง และ/หรือ การจัดการทรัพย์สินที่จ้างแล้วโดยชอบ หรือจะดำเนินการให้ได้มาซึ่งคำยินยอมและใบอนุญาต หรือเอกสารดังกล่าวภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดโดยประการที่จะไม่ทำให้ผู้รับจ้างเสื่อมสิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ คำยินยอม การอนุญาต และใบอนุญาต หรือเอกสารอื่นใดที่จำเป็นดังกล่าวจะมีผลบังคับสมบูรณ์ตลอดระยะเวลาที่การจ้างภายใต้เอกสารการจ้างมีผลใช้บังคับ
 - 4.10 ผู้จ้างรับรองว่าได้จัดให้มีและดำรงไว้ซึ่งการประกันภัยสำหรับสิ่งปลูกสร้างบนทรัพย์สินที่จ้าง (ถ้ามี) ไว้กับผู้รับประกันภัยหรือบริษัทประกันภัยที่มีชื่อเสียง เป็นจำนวนทุนประกันเต็มราคาที่จ้างหรือเต็มมูลค่าทรัพย์สินที่จ้างดังกล่าว เพื่อป้องกันความเสี่ยงทั้งหลายที่จะเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่จ้างซึ่งผู้ประกอบการในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันกับผู้จ้างจะเอาประกันภัยได้ตามปกติทั่วไป
- ผู้จ้างให้สัญญากับผู้รับจ้างว่าคำรับรองและคำยืนยันตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. นี้ตรงกับความเป็นจริงและถูกต้อง และให้ถือว่าผู้จ้างได้ให้คำรับรองและยืนยันว่าข้อเท็จจริงและเหตุการณ์เหล่านั้นจะยังคงเป็นจริงอยู่ตามข้อเท็จจริงและกรณีแวดล้อมที่เป็นอยู่ตลอดอายุของหุ้นกู้
- 4.11 ผู้จ้างรับรองว่าการจ้างทรัพย์สินที่จ้างนี้ ไม่ได้เป็นการขัดต่อข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด สัญญาเช่า หรือสัญญาอื่นใดที่ผู้จ้างได้กระทำกับเจ้าของอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด (ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จ้างเป็นห้องชุด) ผู้เช่าทรัพย์สินที่จ้าง หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง
5. ข้อตกลง
- ผู้จ้างตกลงต่อผู้รับจ้างว่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้ ซึ่งมีผลใช้บังคับนับแต่วันลงนามในสัญญาฉบับนี้ไปจนกว่าหนี้มีประกันทั้งหมดจะได้มีการชำระคืนหรือได้รับการปลดปล่อย

- 5.1 ผู้จ้างจะปฏิบัติภาระหน้าที่ของตนภายใต้สัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้อย่างเต็มที่และเต็มความสามารถ และจะแจ้งให้ผู้รับจ้างทราบในทันทีถึงการกระทำผิดสัญญาไม่ว่าจะได้เกิดขึ้นจากการกระทำของตัวผู้จ้างเองหรือจากคู่สัญญาฝ่ายอื่น ๆ แล้วแต่กรณี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จ้าง และจะริเริ่มและดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นหรือเหมาะสมเพื่อปกป้องหรือรักษาซึ่งผลประโยชน์ของผู้รับจ้าง
- 5.2 ผู้จ้างจะแจ้งเป็นหนังสือให้แก่ผู้รับจ้างทราบโดยทันทีเมื่อได้รับคำบอกกล่าว คำสั่งหรือสิ่งอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกัน ซึ่งจะมีผลกระทบกระเทือนหรือน่าจะมีผลกระทบกระเทือนต่อทรัพย์สินที่จ้างอย่างมีนัยสำคัญ ไม่ว่าคำบอกกล่าว คำสั่ง หรือสิ่งอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกันนั้นจะได้ส่งให้แก่ผู้จ้างโดยเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหรือบุคคลอื่นใด และเมื่อผู้รับจ้างร้องขอ ผู้จ้างจะต้องจัดส่งข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวมานั้นหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จ้างให้แก่ผู้รับจ้าง
- 5.3 ผู้จ้างจะใช้ทรัพย์สินที่จ้างเฉพาะตามวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจปกติของผู้จ้างเท่านั้น และไม่ขัดต่อข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด (ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จ้างเป็นห้องชุด)
- 5.4 ผู้จ้างต้องดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินที่จ้างให้อยู่ในสภาพดีด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จ้างตลอดระยะเวลาของสัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้ และจะอนุญาตให้ผู้รับจ้าง หรือตัวแทนของผู้รับจ้างทำการตรวจสอบทรัพย์สินที่จ้างระหว่างเวลาทำการของผู้จ้าง โดยผู้รับจ้างจะต้องแจ้งให้ผู้จ้างทราบล่วงหน้าตามสมควร เพื่อตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินที่จ้าง และหากผู้รับจ้างได้พิจารณาแล้วว่าทรัพย์สินที่จ้างไม่อยู่ในสภาพที่ดีหรือไม่ได้รับการดูแลรักษาอย่างเพียงพอ ผู้รับจ้างมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้ผู้จ้างซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา หรือกระทำการอย่างใดก็ตาม เพื่อให้ทรัพย์สินที่จ้างอยู่ในสภาพที่ดีด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จ้าง
- 5.5 ผู้จ้างจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิ หรือโอนกรรมสิทธิ์ ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่จ้างไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่งให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ จะเป็นกรณีที่ผู้จ้างสามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดสิทธิ หรือได้รับความยินยอมจากผู้รับจ้างเป็นหนังสือ
- 5.6 ผู้จ้างจะไม่ทำให้ทรัพย์สินที่จ้างตกอยู่ภายใต้ภาระผูกพันหรือภาระคิดค้นใด ๆ และตลอดอายุของสัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้ ผู้จ้างมิได้ให้สิทธิประการใด ๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการก่อกรรมสิทธิ การจ้าง การให้เช่า การให้สิทธิครอบครองหรือให้สิทธิประโยชน์ประการใด ๆ ให้มีสิทธิเก็บกินหรือให้จ้างลำดับอื่น ๆ ในทรัพย์สินที่จ้างแก่ผู้อื่น หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนหรือขัดต่อสัญญาข้อนี้ หรือทำให้เสื่อมสิทธิของผู้รับจ้างในประการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับสัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นการจ้างลำดับอื่น ๆ เพื่อเป็นประกันหนี้หุ้นกู้ชุดใด ๆ ซึ่งออกโดยผู้ออกหุ้นกู้และ/หรือ ตัวแลกเงิน และ/หรือ ตราสารหนี้ประเภทอื่นใด ซึ่งออกโดยผู้ออกหุ้นกู้ หรือที่ได้รับความยินยอมจากผู้รับจ้างเป็นหนังสือ หรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้รับจ้าง
- 5.7 ผู้จ้างจะไม่กระทำ หรืออนุญาต หรือยินยอมให้กระทำ หรือละเว้นการกระทำใด ๆ อันอาจทำให้หรือจะมีผลในภายหลังให้ทรัพย์สินที่จ้างเสื่อมค่า มีภัยอันตราย หรือทำให้มูลค่าลดน้อยลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือที่จะมีผลทำให้กรรมกรรมประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จ้างถูกยกเลิก เพิกถอน หรือสิ้นผลบังคับใช้ไม่ว่าโดยประการใด
- 5.8 ผู้จ้างจะไม่อนุญาตหรือตกลงให้มีการรื้อถอน เปลี่ยนแปลง คัดแปลง หรือต่อเติม ส่วนประกอบหรือโครงสร้างหลักของทรัพย์สินที่จ้างในระหว่างระยะเวลาที่โครงสร้างหลักดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่จ้าง หรือเคลื่อนย้ายส่วนที่เป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินที่จ้าง อันเป็นการขัดต่อกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และ/หรือ

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด (ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จำนองเป็นห้องชุด) และ/หรือ กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับทรัพย์สินที่จำนอง หรือกระทำการใด ๆ บนทรัพย์สินที่จำนองอันจะมีผลทำให้ทรัพย์สินที่จำนองเสื่อมมูลค่าหรือทำให้มูลค่าลดน้อยลงไปอย่างมาก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นการล่วงหน้าจากผู้รับจำนอง

ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้เกิดข้อสงสัย การกระทำตามข้อ 5.5 ถึงข้อ 5.8 ไม่รวมถึงกรณีที่ผู้จำนองดำเนินการใด ๆ ในทรัพย์สินที่จำนอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการใด ๆ ในทรัพย์สินที่จำนอง ซึ่งไม่ทำให้มูลค่าของทรัพย์สินที่จำนองลดน้อยลงซึ่งรวมถึงการพัฒนาโครงการสำหรับขายบนทรัพย์สินที่จำนองในอนาคต การก่อสร้างสำนักงานขาย (sales office) การทำที่จอดรถ การปรับทัศนียภาพของโครงการ การทำการส่งเสริมการขายต่าง ๆ และกระทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องดังกล่าว รวมถึงการทำการก่อสร้าง เช่น การถมที่ดิน การวางเสาเข็มการก่อสร้างโครงการหรือการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องบนทรัพย์สินที่จำนอง นอกจากนี้ ผู้รับจำนองยินยอมให้ผู้จำนองนำโฉนดที่ดินไปทำรังวัด สอบเขตเพื่อรวมและแบ่งแยกโฉนดที่ดินได้

5.9 ผู้จำนองจะต้องให้ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จำนองแก่ผู้รับจำนอง ตามที่ผู้รับจำนองร้องขอโดยมีเหตุอันสมควร รวมทั้งให้ผู้รับจำนองเป็นผู้เก็บรักษาต้นฉบับ โฉนดที่ดินและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จำนองเป็นห้องชุด) ของทรัพย์สินที่จำนอง และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำนอง จนกว่าผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้มีประกันจนครบถ้วน

5.10 ในระหว่างการจำนองในกรณีที่ทรัพย์สินที่จำนองเป็นห้องชุด หากมีการประชุมเจ้าของร่วมเกี่ยวกับการเลิกอาคารชุด การซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหาย การได้มาซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางที่มีภาระติดพัน การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลาง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับอัตราค่าใช้จ่ายร่วมของเจ้าของร่วมอาคารชุด หรือเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ผู้จำนองต้องแจ้งวันนัดประชุมพร้อมทั้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับจำนองทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ถ้าผู้รับจำนองเห็นสมควรเข้าร่วมประชุมแทนผู้จำนองแล้ว ผู้จำนองจะต้องดำเนินการมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้รับจำนองหรือบุคคลที่ผู้รับจำนองเห็นสมควรเข้าร่วมประชุม และออกเสียงแทนผู้จำนองในการประชุมเจ้าของร่วมอาคารชุด

6. การประกันภัย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จำนอง ประกอบด้วย สิ่งปลูกสร้าง ตลอดระยะเวลาที่ผู้ออกหุ้นกู้ยังมีหนี้มีประกันค้ำชำระอยู่กับผู้ถือหุ้นกู้ หรือหนี้นั้นยังไม่ได้รับการปลดปล่อยหรือมีการชำระคืนเป็นประการอื่นใดจนครบถ้วนถูกต้อง ผู้จำนองจะต้องเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างที่จำนองและรักษาไว้ซึ่งกรรมธรรม์ประกันภัยนั้น เป็นจำนวนทุนประกันเต็มราคาที่จำนองหรือเต็มมูลค่าทรัพย์สินที่จำนองดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายของผู้จำนองเอง

7. เขตเวนคืน

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จำนองตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน ตามประกาศหรือกฎหมายอื่นเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่นใด ผู้จำนองจะต้องแจ้งให้ผู้รับจำนองทราบโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใดภายในเวลา 15 วัน นับแต่วันที่ผู้จำนองได้ทราบหรือควรได้ทราบถึงกรณีดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกให้ผู้จำนองจัดหาทรัพย์สินที่มีลักษณะสาระสำคัญ และมูลค่าอันเป็นที่พอใจของผู้รับจำนองมาวางเป็นประกันเพิ่มเติมหรือมาวางแทนที่เพื่อประกันหนี้มีประกัน และเมื่อผู้รับจำนองใช้สิทธิดังกล่าว ผู้จำนองจะปฏิบัติตามโดยทันที

8. การคุ้มครองหลักประกัน

ผู้จ้างจะต้องลงลายมือชื่อ และส่งมอบซึ่งเอกสาร ตราสาร ใบอนุญาต สำเนาทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำเนาโฉนดที่ดินซึ่งทรัพย์สินที่จ้างอยู่และคำบอกกล่าวทั้งหมด และกระทำการใด ๆ ซึ่งผู้รับจ้างจะได้ร้องขอโดยไม่ชักช้า เพื่อประโยชน์ในการทำให้สมบูรณ์ คงไว้คุ้มครอง ป้องกันและบังคับซึ่งหลักประกันที่เกิดขึ้นและเพื่อเป็นประกันหนี้มีประกันภายใต้สัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้ โดยผู้จ้างจะต้องกระทำการดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จ้างเอง

9. การบังคับจ้าง

9.1 ภายใต้เงื่อนไขของข้อกำหนดสิทธิ หากผู้ถือหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้จ้างผิดนัดชำระหนี้มีประกันเมื่อถึงกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ หรือผู้ถือหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้จ้างถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ล้มละลาย หรือมีกรณีอื่นใดอันทำให้ผู้รับจ้างในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ไม่ได้รับชำระหนี้ไม่ว่าบางส่วนหรือเต็มจำนวน ผู้รับจ้างในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีสิทธิบังคับจ้างเองเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จ้าง ได้ทันที

9.2 ในการบังคับจ้าง ผู้รับจ้างสามารถเลือกที่จะบังคับจ้างในส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จ้างตามแต่จะเห็นสมควร

9.3 ผู้จ้างอาจขอให้ผู้รับจ้างขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้าง โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาลตามมาตรา 729/1 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จ้างตกลงยอมรับและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) หนี้มีประกันถึงกำหนดชำระตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ

(ข) ทรัพย์สินที่จ้างจะต้องไม่ชำรุดบกพร่อง หรือถูกรอนสิทธิใด ๆ รวมทั้งจะต้องปราศจากสิทธิเรียกร้องภาระค้ำประกันหรือทรัพย์สินใด ๆ และมิได้ให้สิทธิประการใด ๆ ต่อบุคคลอื่นใดทั้งสิ้น และจะต้องไม่มีผู้เช่า ผู้อยู่อาศัย ผู้บุกรุก รวมทั้งบริวารของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนบุคคลอื่นใดอยู่ในทรัพย์สินที่จ้างด้วย ทั้งนี้ หากมีการรอนสิทธิใด ๆ หรือมีผู้บุกรุกในทรัพย์สินที่จ้าง ผู้จ้างตกลงรับภาระแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งสิ้น ในการฟ้องขับไล่และระงับข้อพิพาทที่มีขึ้นโดยไม่ชักช้า

9.3.1 ในการขอให้ผู้รับจ้างขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้างตามข้อ 9.3 ผู้จ้างจะต้องทำหนังสือแจ้งไปยังผู้รับจ้าง โดยให้ถือว่าหนังสือแจ้งดังกล่าวเป็นหนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาด และเป็นหลักฐานเพื่อใช้ในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จ้างให้แก่ผู้ซื้อ รวมทั้งจะต้องลงนามและส่งมอบเอกสารประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จ้างตามที่ผู้รับจ้างกำหนด (ไม่ว่าจะเป็นหนังสือมอบอำนาจ สำเนาบัตรประชาชน/หนังสือรับรองการจดทะเบียนรายการประชุม ตัวอย่างลายมือชื่อ หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องอื่นใดก็ตาม) ให้แก่ผู้รับจ้าง เพื่อใช้ในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จ้างด้วย ทั้งนี้ ผู้จ้างตกลงจะไม่ยกเลิกเพิกถอนหนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาดและเอกสารประกอบดังกล่าว รวมทั้งจะไม่เพิกถอนการขายทอดตลาดดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรของผู้รับจ้าง

9.3.2 ผู้จ้างจะต้องให้ความร่วมมือในการดำเนินการใด ๆ ทุกอย่างทุกประการ เพื่อให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้าง (ถ้ามี) สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี โดยจะต้องนำเจ้าหน้าที่ของผู้รับจ้าง และ/หรือ บุคคลที่ผู้รับจ้างกำหนดไปตรวจสอบรายละเอียดสภาพของทรัพย์สินที่จ้าง และดำเนินการตามรายละเอียดอื่นใดตามที่ผู้รับจ้างกำหนดด้วย

- 9.3.3 ผู้จ้างตกลงกำหนดราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้าง โดยให้ใช้ราคาประเมินทรัพย์สินที่จ้างของผู้ประเมินราคาที่ได้รับจ้างและผู้จ้างเห็นชอบร่วมกันซึ่งเป็นปัจจุบัน
- 9.3.4 ผู้จ้างตกลงยอมรับและยินยอมให้ผู้รับจ้าง และ/หรือ บุคคลที่ผู้รับจ้างกำหนด ปฏิบัติตามกระบวนการ และหลักเกณฑ์ในการขายทอดตลาดที่ผู้รับจ้าง และ/หรือ บุคคลดังกล่าวกำหนด และ/หรือ ประกาศใช้บังคับในขณะนั้น ๆ ทุกประการ โดยผู้จ้างจะต้องวางเงินประกัน รวมทั้งชำระค่าธรรมเนียม ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่จ้าง การขายทอดตลาด และการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จ้าง แต่เพียงผู้เดียว โดยให้ถือว่าเงินที่ต้องชำระดังกล่าวเป็นหนี้ผูกพันที่ต้องชำระให้แก่ผู้รับจ้างก่อนจัดสรรชำระหนี้มีประกัน
- 9.3.5 เมื่อผู้ที่เกี่ยวข้องได้ดำเนินกระบวนการขายทอดตลาดแล้วเสร็จ ผู้จ้างตกลงจะให้ความร่วมมือในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จ้างให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินที่จ้างทุกอย่างทุกประการ (ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติตามระเบียบ หลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขใด ๆ ที่สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดด้วย) โดยจะไม่ได้แย้งคัดค้านใด ๆ โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร โดยผู้จ้างจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จ้างให้แก่ผู้ซื้อตามเงื่อนไขในการขายทอดตลาดทุกประการโดยปราศจากสิทธิเรียกร้อง ภาระติดพันหรือทรัพย์สินใด ๆ และมีได้ให้สิทธิประการใด ๆ ต่อบุคคลอื่นใดทั้งสิ้น และจะต้องไม่มีผู้เช่า ผู้อยู่อาศัย ผู้บุกรุก รวมทั้งบริวารของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนบุคคลอื่นใดอยู่ในทรัพย์สินที่จ้างทั้งนี้ หากมีการรอนสิทธิใด ๆ หรือมีผู้บุกรุกในทรัพย์สินที่จ้าง ผู้จ้างตกลงรับภาระแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งสิ้นในการฟ้องขับไล่ และระงับข้อพิพาทที่มีขึ้น โดยจะดำเนินการดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่การขายทอดตลาดแล้วเสร็จ หากผู้จ้างไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขและภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้ ผู้จ้างยินยอมให้ยกเลิกการขายทอดตลาดและคืนเงินใด ๆ ที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้แล้วแก่ผู้ซื้อได้ทันที
- 9.3.6 ในกรณีที่ผู้จ้างไม่ยอมรับ และ/หรือ ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขและรายละเอียดที่กล่าวข้างต้น ให้ถือว่าการร้องขอให้ขายทอดตลาดของผู้จ้างเป็นอันระงับลง โดยผู้จ้างตกลงที่จะไม่ใช้สิทธิเรียกร้องให้ผู้รับจ้างดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้างตามบทบัญญัติที่กฎหมายกำหนดไว้ข้างต้นอีกและให้ถือว่าผู้รับจ้างได้ปฏิบัติตามกระบวนการที่กฎหมายดังกล่าวกำหนดครบถ้วนถูกต้องแล้ว
- นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้รับจ้างได้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้างตามคำร้องของผู้จ้างแล้วไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ครั้ง แต่ไม่มีผู้ซื้อ หรือมีเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใด ๆ อันทำให้ผู้รับจ้างไม่สามารถขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้าง และ/หรือ ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จ้างให้แก่ผู้ซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้จ้างตกลงให้ผู้รับจ้างมีดุลพินิจแต่เพียงฝ่ายเดียวที่จะพิจารณาว่าจะดำเนินการขายทอดตลาดต่อไป หรือจะใช้สิทธิฟ้องร้องบังคับคดีตามขั้นตอนของกฎหมาย ทั้งนี้ ผู้จ้างตกลงให้ถือว่าผู้รับจ้างได้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้างตามที่ได้รับแจ้งจากผู้จ้างตามบทบัญญัติที่กำหนดไว้ในมาตรา 729/1 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว
- 9.3.7 ไม่ว่ากรณีจะเป็นอย่างไรก็ตาม หากการดำเนินการใด ๆ อันเนื่องมาจากความผิดของผู้จ้าง เป็นเหตุให้ผู้รับจ้างไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จ้างให้แก่ผู้ซื้อได้ และ/หรือ เป็นเหตุให้ผู้รับจ้างได้รับความเสียหายใด ๆ จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้างตามคำร้องขอของผู้จ้างดังกล่าวข้างต้น ผู้จ้างตกลงจะชดเชยค่าเสียหายทั้งปวงให้แก่ผู้รับจ้างจนเต็มจำนวนทุกประการ

9.3.8 เมื่อผู้รับจ้างเองได้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้างตามเงื่อนไขที่ระบุข้างต้นแล้ว ผู้จ้างตกลงยอมรับผลของการขายทอดตลาดที่เกิดขึ้น โดยถือเป็นการดำเนินการตามความประสงค์ของผู้จ้างและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้จ้าง โดยผู้จ้างเองจะไม่ได้แย้ง คัดค้าน ทั้งยอมสละสิทธิที่จะฟ้องร้อง และ/หรือ เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้รับจ้างเองเนื่องจากการขายทอดตลาดข้างต้น เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุอันสมควรกล่าวอ้างและเป็นความผิดของผู้รับจ้างเองโดยชัดแจ้ง

ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นนั้น ไม่ตัดสิทธิผู้จ้างและผู้รับจ้างเองที่จะนำทรัพย์สินที่จ้างมาตีโอนชำระหนี้มีประกันให้แก่ผู้รับจ้างเอง รวมทั้งไม่ตัดสิทธิผู้รับจ้างเองในการที่จะโอนสิทธิหน้าที่และผลประโยชน์ใด ๆ ตามหุ้นกู้ และเอกสารการจ้างเองไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ว่าเวลาใด ๆ ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นใดที่ผู้รับจ้างเองเห็นสมควรก็ได้ ตลอดจนไม่ตัดสิทธิผู้รับจ้างเองในการที่จะยื่นฟ้องบังคับจ้างเองเอากับทรัพย์สินที่จ้างเองตามกระบวนการที่กฎหมายกำหนด

9.4 เงินสุทธิที่ได้มาจากการบังคับจ้างเองทรัพย์สินที่จ้างเองตามสัญญาจ้างเองที่ดินและสัญญาฉบับนี้ให้นำไปใช้ในการชำระหนี้มีประกัน ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่

- (ก) มีการบังคับจ้างเองโดยการนำทรัพย์สินที่จ้างเองออกขายทอดตลาด ถ้าได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนหนี้มีประกันดังที่ระบุไว้ข้างต้น หรือ
- (ข) ผู้รับจ้างเองได้เอาทรัพย์สินที่จ้างเองหลุดเป็นสิทธิแล้ว และมูลค่าของทรัพย์สินที่จ้างเองที่ประเมินได้น้อยกว่าจำนวนหนี้มีประกัน หรือ
- (ค) มีการเวนคืนเอาทรัพย์สินที่จ้างเองและจ่ายเงินค่าทดแทนต่ำกว่าจำนวนหนี้มีประกัน หรือ
- (ง) มีการบังคับขายทรัพย์สินที่จ้างเองไม่ว่าด้วยสาเหตุใดและเงินสุทธิที่ได้รับจากการบังคับขายน้อยกว่าจำนวนหนี้มีประกัน

ผู้ออกหุ้นกู้ยังคงต้องรับผิดชอบชำระหนี้มีประกันที่ยังคงค้างชำระอยู่นั้นให้แก่ผู้รับจ้างเองในส่วนที่ยังขาดอยู่จนครบถ้วนเต็มจำนวน

9.5 ในกรณีที่ผู้รับจ้างเองบังคับจ้างเองหรือเอาทรัพย์สินที่จ้างเองหลุดเป็นสิทธิ ถ้าทรัพย์สินที่จ้างเองนั้นได้ใช้ในการประกอบธุรกิจอื่นก็จะต้องได้รับอนุญาต หรือสัมปทาน หรือใบอนุญาตใด ๆ จากส่วนราชการ หรือบุคคลอื่นใด หรือกรณีที่การโอนทรัพย์สินที่จ้างเองจะต้องได้รับหนังสือให้ความยินยอม หรือใบอนุญาตจากส่วนราชการ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งกฎหมาย หรือข้อสัญญาใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของหรือการโอนทรัพย์สินที่จ้างเอง หรือหากผู้รับจ้างเองมีความประสงค์ให้ทำการดังกล่าว ผู้จ้างเองตกลงที่จะโอนใบอนุญาตหรือสัมปทานนั้น และ/หรือ กระทำการอื่นใดที่คล้ายคลึงกันรวมทั้งการโอนหนังสือให้ความยินยอมและ/หรือใบอนุญาตดังกล่าวไว้กับผู้รับโอนทรัพย์สินที่จ้างเอง (ถ้าสามารถกระทำได้และไม่ขัดต่อกฎหมาย) เพื่อประโยชน์ของข้อนี้ ผู้จ้างเองจะดำเนินการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือเพื่อให้การโอนดังกล่าวเป็นไปด้วยความเรียบร้อยและเหมาะสมภายในระยะเวลาที่ผู้รับจ้างเองจะกำหนด ทั้งนี้ ผู้จ้างเองจะรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ผู้รับจ้างเอง (ถ้ามี)

- 9.6 กรณีการบังคับจำนองภายใต้เอกสารการจำนองแล้วมีเงินคงเหลือภายหลังจากที่ได้มีการชำระหนี้มีประกันภายใต้หุ้นกู้ และข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้จนครบถ้วนแล้ว ให้ผู้รับจำนองคืนเงินที่เหลือจากการบังคับจำนองให้แก่ผู้จำนองโดยไม่มีดอกเบี้ย
- 9.7 ในกรณีที่ผู้รับจำนองบังคับจำนองหรือเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิ หากปรากฏว่ามีความรับผิดชอบในทางภาษีอากรไม่ว่าประเภทใดก็ตามเกิดขึ้น อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จำนองไม่ว่าที่ได้เกิดขึ้นก่อนหรือภายหลังจากวันโอน ผู้จำนองจะชำระค่าภาษีอากรนั้นให้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเต็มจำนวน และในกรณีที่ผู้รับจำนองได้ทวงจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวไปก่อนแล้ว ผู้จำนองตกลงที่จะจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวรวมตลอดถึงค่าใช้จ่ายและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องทั้งหมดซึ่งผู้รับจำนองได้ชำระไปคืนให้แก่ผู้รับจำนองเต็มจำนวนภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการ นับแต่ได้รับการทวงถามจากผู้รับจำนองหรือตามที่ศาลจะได้อีกคำสั่ง

10. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ผู้จำนองจะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีอากรไม่ว่าประเภทใดก็ตาม (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าธรรมเนียมการโอนที่เกิดขึ้นในหรือก่อนวันโอน) เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จำนอง และค่าใช้จ่ายทั้งหมดอันเกี่ยวกับการจำนอง การขึ้นวงเงินจำนอง และการแก้ไขเพิ่มเติมใด ๆ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ค่าอากรแสตมป์ หรือค่าภาษีอากรอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนจำนอง การไถ่ถอนจำนอง การปลดจำนอง หรือการบังคับจำนองซึ่งมีหน้าที่ต้องชำระให้กับหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานทางภาษีของประเทศไทย ที่เกี่ยวข้องหรือที่กำหนดไว้ในเอกสารการจำนอง ตลอดจนการเตรียม การทำ การปฏิบัติตามเอกสารการจำนองหรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับเอกสารการจำนอง ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นใดและค่าเสียหายต่าง ๆ อันเกิดขึ้นเนื่องมาจากการดำเนินการทั้งหลายตามที่ระบุไว้ในเอกสารการจำนอง ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำนองหรือประการอื่นหรือที่เกี่ยวข้องกับคำพิพากษาที่ตัดสินเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว ไม่ว่าในเวลาใด และจะต้องชดใช้ในบรรดาความรับผิดชอบ ค่าเสียหายทั้งหลาย ค่าเรียกร้องและค่าใช้จ่ายประการอื่น ๆ (รวมถึงค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย) รวมทั้งความรับผิดชอบอันเนื่องมาจากการที่ผู้จำนองเป็นผู้ผิดนัดตามเอกสารการจำนองนี้ไม่ชำระหรือความล่าช้าในการชำระภาษีอากรดังกล่าวให้แก่ผู้รับจำนอง รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการบอกกล่าว เรียกร้อง ทวงถาม ดำเนินคดี ค่าทนายความ ค่าฤชาธรรมเนียมในการดำเนินคดี ตลอดจนการบังคับให้เป็นไปตามสัญญา การบังคับคดี หรือการรักษาสิทธิใด ๆ ภายใต้เอกสารการจำนอง

หากผู้จำนองไม่ชำระค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่าย หรือเงินจำนวนใด ๆ ดังความในวรรคก่อน ไม่ว่าจำนวนหนึ่งจำนวนใด ให้แก่หน่วยงานของรัฐหรือผู้รับจำนองหรือบุคคลที่ผู้รับจำนองกำหนด (แล้วแต่กรณี) ภายในกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด หรือตามที่หน่วยงานของรัฐหรือผู้รับจำนองหรือบุคคลที่ผู้รับจำนองกำหนดจะได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ แล้วแต่กรณี ผู้จำนองยอมให้ผู้รับจำนองใช้ดุลพินิจในการทวงจ่ายเงินดังกล่าวแทนผู้จำนองไปก่อนโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้จำนองทราบล่วงหน้า และผู้จำนองตกลงชดใช้เงินจำนวนที่ผู้รับจำนองได้ทวงจ่ายไปก่อนนั้นคืนให้แก่ผู้รับจำนองจนครบถ้วนพร้อมด้วยดอกเบี้ยผิดนัดตามกฎหมายสำหรับจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองได้ทวงจ่ายไปนับแต่วันที่ผู้รับจำนองได้ทวงจ่ายเงินไปจนกว่าผู้จำนองจะได้ชำระเงินดังกล่าวให้แก่ผู้รับจำนองจนเต็มจำนวน

11. การเยียวยาและการละสิทธิ

- 11.1 ผู้รับจ้างงานเท่านั้นที่มีสิทธิในการไถ่ถอนหรือปลดจ้างงานทรัพย์สินที่จ้างงานตามสัญญาจ้างงานที่ดินและสัญญาฉบับนี้ หรือความรับผิดชอบใด ๆ ที่เกิดขึ้นตามสัญญาจ้างงานที่ดินและสัญญาฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ การไถ่ถอนหรือปลดจ้างงานดังกล่าว จะไม่เป็นการปลดปล่อยหรือปลดเปลื้องผู้ออกหุ้นกู้จากความรับผิดชอบใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นแยกต่างหากจากสัญญาจ้างงานที่ดินและสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่มีการไถ่ถอนหรือปลดจ้างงานทรัพย์สินที่จ้างงานบางส่วน การไถ่ถอนหรือปลดจ้างงานดังกล่าวจะไม่กระทบกระเทือนหรือมีผลต่อการจ้างงานทรัพย์สินที่จ้างงานในส่วนอื่น
- 11.2 การที่ผู้รับจ้างงานละเว้นการใช้สิทธิ หรือมีความล่าช้าในการใช้สิทธิ อำนาจ หรือการเยียวยาใด ๆ ตามสัญญาจ้างงานที่ดินและสัญญาฉบับนี้ หรือเอกสารสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้ หรือตามที่กฎหมายกำหนด จะไม่มีผลเป็นการละสิทธิ อำนาจ หรือสิทธิในการเยียวยาดังกล่าว อีกทั้งการใช้สิทธิ อำนาจ หรือสิทธิในการเยียวยาดังกล่าว ครั้งใดครั้งหนึ่งหรือเพียงบางส่วน ไม่ถือเป็นการจำกัดมิให้ใช้สิทธิ อำนาจ หรือสิทธิในการเยียวยานั้น หรือสิทธิ อำนาจ หรือสิทธิในการเยียวยาอื่นได้อีก รวมทั้งไม่ถือเป็นการผ่อนเวลา หรือผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ให้แก่ผู้จ้างงาน

12. คำบอกกล่าว

บรรดาหนังสือติดต่อ ทวงถาม หนังสือบอกกล่าวบังคับจ้างงานและ/หรือหนังสือบอกกล่าวทั้งหลายที่ต้องส่งให้แก่ผู้จ้างงานนั้น ไม่ว่าจะส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือไม่ลงทะเบียน หรือให้คนนำไปส่งเองก็ดี ถ้าหากได้ส่งไปยังที่อยู่ที่จะรับรู้ข้างต้นของสัญญาฉบับนี้แล้ว หรือสถานที่อยู่ของผู้จ้างงานได้แจ้งเปลี่ยนแปลงไว้เป็นหนังสือครั้งล่าสุด หรือส่งทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ให้ถือว่าได้ส่งให้แก่ผู้จ้างงานแล้วโดยชอบ ทั้งนี้ ไม่ต้องคำนึงว่าจะมีผู้รับไว้หรือไม่และแม้ว่าหากว่าส่งให้ไม่ได้ เพราะผู้จ้างงานย้ายไป หรือสถานที่อยู่ดังกล่าวไว้แล้วเปลี่ยนแปลงไป หรือถูกรื้อถอนไปโดยผู้จ้างงานไม่ได้แจ้งการย้ายเปลี่ยนแปลงหรือรื้อถอนนั้นเป็นหนังสือต่อผู้รับจ้างงานก็ดี หรือส่งให้ไม่ได้เพราะหาไม่พบสถานที่อยู่ที่จะรับรู้ในสัญญานี้ก็ดี ให้ถือว่าผู้จ้างงานได้รับและได้ทราบหนังสือติดต่อ ทวงถาม หนังสือบอกกล่าวบังคับจ้างงานและ/หรือหนังสือบอกกล่าวทั้งหลายของผู้รับจ้างงานแล้วโดยชอบ

13. ผู้สืบสิทธิและผู้รับโอนสิทธิ

- 13.1 ผู้รับจ้างงานมีสิทธิโดยสมบูรณ์ที่จะโอนสิทธิ ประโยชน์ หน้าที่ และ/หรือ ภาระผูกพันใด ๆ ทั้งปวงของเอกสารการจ้างงานใด ๆ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นใด ผู้จ้างงานตกลงจะลงนามและส่งมอบคำบอกกล่าว คำยินยอม และเอกสารทั้งปวง รวมทั้งกระทำการใด ๆ เพื่อให้ผู้รับจ้างงานสามารถโอนสิทธิ ประโยชน์ หน้าที่ และ/หรือ ภาระผูกพันทั้งปวงของเอกสารการจ้างงานได้ไม่ว่าจะบางส่วนหรือทั้งหมด และจะให้ความร่วมมือกับผู้รับจ้างงานรายใหม่ในการจดทะเบียนหรือการดำเนินการอื่นใดอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนตัวผู้รับจ้างงาน รวมถึงดำเนินการต่าง ๆ อันจำเป็นเพื่อให้มีหลักประกันอันสมบูรณ์เหนือทรัพย์สินที่จ้างงานเสมือนเป็นคู่สัญญาภายใต้เอกสารการจ้างงานมาตั้งแต่ต้น
- 13.2 ผู้จ้างงานไม่มีสิทธิโอนสิทธิ ประโยชน์ หน้าที่ และภาระผูกพันใด ๆ ทั้งปวงตามเอกสารการจ้างงานให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจ้างงาน

14. การไถ่ถอนและการชำระหนี้

หลังจากที่ได้มีการชำระหนี้มีประกันและหนี้อื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ทั้งหมดจนครบถ้วนเต็มจำนวนและอย่างไม่มีเงื่อนไขอื่นใดแล้ว ผู้รับจำนองจะลงนามและส่งมอบเอกสารและกระทำการใด ๆ ที่ผู้จำนองร้องขอตามสมควร เพื่อปลดปล่อยทรัพย์สินที่จำนองตามสัญญาจำนองที่ดินและสัญญาฉบับนี้ ให้แก่ผู้จำนองภายในเวลาที่เหมาะสม ทั้งนี้ เมื่อผู้จำนองร้องขอและด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จำนองเอง

15. ข้อสัญญาส่วนที่เป็นโมฆะไม่กระทบส่วนที่สมบูรณ์

ถ้าในเวลาใดก็ตามข้อความใดตามเอกสารการจำนองฉบับใดกลายเป็นข้อความที่เป็น โมฆะ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่สมบูรณ์ หรือใช้บังคับมิได้ในประการใด ๆ ตามกฎหมายใด ให้ข้อความอื่น ๆ ที่เหลือของเอกสารการจำนองและข้อกำหนดในประการอื่น แล้วแต่กรณี ยังคงสมบูรณ์ และใช้บังคับได้ตามกฎหมายต่าง ๆ และไม่เสื่อมเสียไปเพราะความเป็นโมฆะ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่สมบูรณ์ หรือใช้บังคับมิได้ของข้อความตามเอกสารการจำนองฉบับดังกล่าวนี้ คู่สัญญาจะต้องดำเนินการตามควรเพื่อนำข้อสัญญาอื่นที่ใกล้เคียงมากที่สุดเท่าที่จะเป็นได้กับข้อสัญญาที่เป็นโมฆะ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่สมบูรณ์ หรือใช้บังคับมิได้ มาใช้แทนข้อสัญญาที่เป็นโมฆะ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่สมบูรณ์ หรือใช้บังคับมิได้ดังกล่าว เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย

16. สัญญาจำนอง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญาฉบับนี้แนบท้ายสัญญาจำนองที่ดิน และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจำนองที่ดิน

17. การแก้ไขเปลี่ยนแปลง

การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาจำนองที่ดินและสัญญาฉบับนี้จะใช้ได้ก็ต่อเมื่อทำเป็นลายลักษณ์อักษร ลงนามโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายและได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิ กฎหมาย และ/หรือ ระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องแล้วเท่านั้น

18. ความผูกพันของสัญญา

สัญญาจำนองที่ดินและสัญญาฉบับนี้จะคงอยู่เป็นประโยชน์และผูกพันคู่สัญญา ผู้สืบสิทธิ และผู้รับโอนสิทธิของคู่สัญญา สัญญาจำนองที่ดินและสัญญาฉบับนี้รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจำนองที่ดินและสัญญาฉบับนี้เป็นผลประโยชน์เฉพาะกับบุคคลที่ระบุเท่านั้น และไม่มีข้อความใดในสัญญาจำนองที่ดินและสัญญาฉบับนี้ที่ประสงค์ให้หรือจะตีความให้เป็นข้อความที่ให้สิทธิ การเยียวยา หรือการเรียกร้องใด ๆ อันเนื่องมาจากสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นใดที่ระบุในสัญญาแก่บุคคลใดนอกเหนือจากบุคคลที่สัญญาจำนองที่ดินและสัญญาฉบับนี้ระบุหรืออนุญาต

19. กฎหมายและเขตอำนาจ

19.1 ให้สัญญาจ้างที่ดินและสัญญาฉบับนี้อยู่ภายใต้การบังคับและตีความตามกฎหมายไทย

19.2 ให้ศาลไทยมีเขตอำนาจแต่เพียงผู้เดียวในการนั่งพิจารณา ตัดสินคดีความ หรือดำเนินกระบวนการพิจารณาใด ๆ รวมถึงทำการประนีประนอมยอมความซึ่งอาจเกิดขึ้นจากเอกสารการจ้างหรือเกี่ยวข้องกับเอกสารการจ้าง

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

ผู้จ้าง:

บริษัท ริช เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

โดย: [•]

(ตามหนังสือมอบอำนาจฉบับลงวันที่ [•])

พยาน:

โดย: [•]

ผู้รับจ้าง:

เพื่อและในนามของผู้ถือหุ้น
บริษัท หลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด

โดย: [•]

(ตามหนังสือมอบอำนาจฉบับลงวันที่ [•])

พยาน:

โดย: [•]