

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน /
หนังสือชี้ชวนเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนครั้งแรก

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด

เสนอขาย

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริอัป

ระดมทุนโดยการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน มีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้น 2,400,000,000 บาท

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนที่จะออกและเสนอขายในครั้งนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 240,000,000 โทเคน

ราคาเสนอขาย 10 บาท ต่อโทเคน

โดยวัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสและ

ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล: บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด)

ทรีสตี: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน: 29 กรกฎาคม 2564

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ: 14 กันยายน 2564

ช่วงเวลาการเสนอขายโทเคนดิจิทัล: 21 กันยายน – 4 ตุลาคม 2564

การลงทุนในโทเคนดิจิทัลมีความเสี่ยงสูง ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับเงินที่ลงทุนกลับคืน ดังนั้น ก่อนลงทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวน และประเมินความเสี่ยงจากการลงทุนด้วยความระมัดระวัง รวมทั้งควรตระหนักถึงข้อจำกัดในการเปลี่ยนมือของโทเคนดิจิทัลด้วย สิ่งสำคัญ คือ ไม่ควรลงทุนด้วยเงินทั้งหมดที่มีอยู่ ทั้งนี้ การเผยแพร่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวนไม่ได้เป็นการแสดงว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุน หรือประกันราคาหรือผลตอบแทนของโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย หรือรับรองความสำเร็จของโครงการ

ทั้งนี้ การออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะกระทำได้อีกต่อเมื่อแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีผลใช้บังคับแล้ว และได้จัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุนแล้ว

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลหรือหนังสือชี้ชวนมีข้อความหรือรายการที่เป็นเท็จ หรือขาดข้อความสาระสำคัญที่ควรแจ้ง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ได้ซื้อโทเคนดิจิทัลไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ตามมาตรา 23 แห่งพระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 ประกอบกับมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ สิทธิเรียกร้องดังกล่าว ต้องดำเนินการภายในหนึ่งปีนับจากวันที่ได้รู้หรือควรจะรู้ได้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลหรือหนังสือชี้ชวนมีข้อความหรือรายการที่เป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้ง แต่ไม่เกินสองปีนับจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

คำเตือน: ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ เพื่อทำความเข้าใจลักษณะของผลิตภัณฑ์ เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลที่ระบุในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ไม่ถือเป็นการให้คำปรึกษาทางกฎหมาย ธุรกิจ หรือภาษี ผู้ที่ได้รับหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ควรปรึกษาที่ปรึกษากฎหมาย ธุรกิจ และภาษีเกี่ยวกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัลนี้ด้วยตนเอง

สารบัญ

คำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลสำคัญ

ส่วนที่ 2 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

ส่วนที่ 3 แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินกิจการ

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

ส่วนที่ 5 การเสนอขายและการจองซื้อ

ส่วนที่ 6 กองทรัสต์และทรัสต์

ส่วนที่ 7 การรับรองข้อมูล

ส่วนที่ 8 เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญา RSTA

เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าแสนสิริ ("สัญญาเช่า") และสรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า
แสนสิริ ("สัญญาแก้ไขสัญญาเช่า")

เอกสารแนบ 3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น

เอกสารแนบ 4 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เอกสารแนบ 5 การประเมินราคาสินทรัพย์ก่อสร้าง

เอกสารแนบ 6 หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล

เอกสารแนบ 7 รายงานการตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ

เอกสารแนบ 8 งบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564

เอกสารแนบ 9 คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการของแสนสิริ ในฐานะผู้เช่า

เอกสารแนบ 10 แนวโน้มธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2564-2566 ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มแสนสิริใน
ปัจจุบัน

คำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อ

ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ คำดังต่อไปนี้ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้ด้านล่าง เว้นแต่จะกำหนดให้เป็นอย่างอื่นในเอกสารฉบับนี้

ก.ล.ต.	:	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้วแต่กรณี
กฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล	:	พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561
กระบวนการ KYC	:	กระบวนการทำความรู้จักลูกค้า (Know Your Customer)
กระบวนการสามแนวทาง (Three-Prong Process)	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.4.4.
กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์	:	กระเป๋าออนไลน์ที่ใช้เก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมต่างๆ
กระแสรายรับ	:	กระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการขายกรรมสิทธิ์ในที่ดินและกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส) ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา RSTA ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ระบุในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 1
กระแสรายรับสุทธิ ตามสัญญา RSTA	:	กระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA ที่ได้รับระหว่างรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้หักประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในแต่รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้
กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส	:	ที่ดินและอาคารสำนักงานซึ่งประกอบด้วย (1) อาคารสำนักงาน 6 ชั้นจำนวน 3 หลัง และ (2) อาคารสำนักงาน พาณิชย (ร้านค้า) 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง (3) อาคารสำนักงาน พาณิชย และจอดรถยนต์ 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง ตั้งอยู่บนที่ดินภายในโครงการ T77 ถนนอ่อนนุช (สุขุมวิท 77) กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 19,602 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวม 31,862 ตารางเมตร รวมถึงงานระบบและสาธารณูปโภคภายในกลุ่มอาคารสำนักงานตามรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 3.3.1.
การครบกำหนดอายุโครงการ (Maturity)	:	อายุของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ
การถือหุ้นร้อยละ 100	:	กรณีการถือหุ้นทั้งหมดในบริษัทไทยแห่งใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เนื่องจากกฎหมายไทยกำหนดให้บริษัทต้องมีผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 3 ราย ส่งผลให้จะมีผู้ถือหุ้นอื่นอีก 2 รายที่ถือหุ้นรายละหนึ่งหุ้น และผู้ถือหุ้นหลักจะเป็นถือหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมด (เท่ากับหุ้นร้อยละ 100 ลบ 2 หุ้น)
การเสนอขาย	:	การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้
กิจการเงินร่วมลงทุน (Private Equity)	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 5 ข้อ 5.2.2.

ชำระเงินก่อนได้รับจัดสรรก่อน (First Come First Served)	:	ลูกค้าที่ได้รับการจัดสรรโทเคนดิจิทัลก่อน เป็นลูกค้ามีการจองซื้อโทเคนดิจิทัล และชำระเงินเต็มจำนวนเข้ามายังบัญชีธนาคารที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดแล้ว หรือ ลูกค้าได้นำส่งใบจองซื้อพร้อมเช็คหรือเช็คเซอร์เช็กหรือตราพื้ให้แก่ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ช่วยในการจัดจำหน่ายโทเคนดิจิทัลของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจาก บุคคลดังกล่าวแล้ว
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำ ธุรกรรม	:	ต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับการวางโครงสร้าง การจัดเตรียม และ/หรือ การดำเนินธุรกรรมทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ (1) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการจ้างผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ/หรือที่ปรึกษาที่จำเป็นในการเสนอขาย เช่น ที่ปรึกษาด้านการเงิน ที่ปรึกษาด้าน กฎหมาย ที่ปรึกษาด้านเทคโนโลยี และทรัพย์สิน (2) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง กับการออกแบบและจัดทำสัญญาอัจฉริยะที่เกี่ยวข้อง กลไกการทำลายและระบบ ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย (3) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการทำ การตลาดและการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (4) ค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวกับรัฐบาล ค่าธรรมเนียม และภาษีที่เกี่ยวข้องทั้งหมดซึ่งเกิดขึ้นในการทำ ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเพื่อก่อ หลักระกันเหนือกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และที่ดิน ตลอดจนอากร แสตมป์ในการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเข้าซื้อหุ้นใน สิริพัฒน์ โฟร์ และ (5) ค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้บริการที่เป็นบุคคลภายนอกตามที่ จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการเสนอขาย
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	:	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินโครงการ	:	กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสที่มีข้อผูกพันภายใต้ภาระและเงื่อนไขที่กำหนด ไว้ในสัญญาเช่า หรือหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์
ทรัพย์สินของกองทรัสต์/ ทรัพย์สินในกองทรัสต์	:	หุ้นร้อยละ 100 ในสิริพัฒน์ โฟร์ โดยที่ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และ บุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 รายซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้นอีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้น ตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ทรัสเรพดิง	:	บริษัท ทรัสเรพดิง จำกัด
ที่ดิน	:	ที่ดินซึ่งมีเนื้อที่จดทะเบียนรวมประมาณ 7 ไร่ 1 งาน 42.2 ตารางวา ตามโฉนด ที่ดินเลขที่ 2641, 4273 และ 4440 ตั้งอยู่ติดถนนโครงการ T77 เลียบใต้ทางด่วน ฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) ซอยอ่อนนุช 1/1 ถนนอ่อนนุช (สุขุมวิท 77) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย ซึ่งเป็นที่ตั้งของ กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ	:	ชื่อของโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย

โทเคนดิจิทัลซีรีส์ A	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.1.
โทเคนดิจิทัลซีรีส์ B	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.1.
นิติบุคคลร่วมลงทุน (Venture Capital)	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 5 ข้อ 5.2.2.
บล็อกเชนเทโซส	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.3.2.
ประกาศ กจ. 15/2561	:	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผลตอบแทน	:	ผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ ซึ่งอาจได้รับเป็นรายไตรมาส หรือที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องโอนโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (burn wallet) หรือเมื่อมีกรณีอื่นใด ทั้งนี้ รายละเอียดให้เป็นไปตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด
ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	:	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์
ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (Ultra High Net Worth Investor)	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 5 ข้อ 5.2.2.
ผู้ลงทุนสถาบัน	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 5 ข้อ 5.2.2.
ผู้ให้บริการระบบเสนอขาย โทเคนดิจิทัล	:	บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. แล้ว
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	:	บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด
ภาระผูกพันจากเงินประกันความ เสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว กับแสนสิริ	:	เงินประกันความเสียหายเพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาเช่าระยะยาวระหว่างสิริพัฒน์ โฟร์ (ผู้ให้เช่า) กับแสนสิริ (ผู้เช่า) ซึ่งผู้เช่าจ่ายไว้ให้กับผู้ให้เช่าจำนวน 149,417,363.51 บาท โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะหักเงินจำนวนดังกล่าวออกจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ
ภาษี	:	ภาษี อากร เงินเพิ่มเติม หรือค่าใช้จ่ายที่พึงต้องชำระอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน ซึ่งหน่วยงานของรัฐเรียกเก็บ รวมถึงภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย อากรแสตมป์ ตลอดจนค่าปรับ เบี้ยปรับ เงินเพิ่มและดอกเบี้ย หรือค่าปรับที่เกี่ยวข้องกับการชำระภาษี
ย่าน CBD	:	ย่านใจกลางธุรกิจ
รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้	:	แต่ละไตรมาสของแต่ละปีปฏิทิน
รายได้ส่วนสุดท้าย	:	เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หรือเงินประกันภัยสำหรับกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง หักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ และหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน

	ค่าธรรมเนียมทรีสต์ ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าธุรกรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการ
วันกำหนดสิทธิ	: วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสที่มีการจ่ายส่วนแบ่งรายได้
วันทำการ	: วันใด ๆ (นอกเหนือจากวันเสาร์ และวันอาทิตย์) ที่มีวันหยุดตามประเพณีของสถาบันการเงินตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด
วันที่ก่อตั้งทรีสต์	: วันที่ผู้ก่อตั้งทรีสต์ได้ดำเนินการให้ทรีสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ สำเร็จเสร็จสิ้นภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรีสต์ ทั้งนี้ วันดังกล่าวจะไม่เกิน 15 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขาย
วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ	: วันที่ครบกำหนดระยะเวลา 4 ปีตามอายุโครงการนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งทรีสต์ก่อตั้งขึ้น เว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ
วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า	: วันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น ตามความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3.3.1.
วันปิดการเสนอขาย	: 10 วันทำการนับตั้งแต่วันที่เริ่มการเสนอขายวันแรก หรือวันที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับเงินค่าจองซื้อครบถ้วนตามที่กำหนด แล้วแต่กรณีใดจะเกิดก่อน
ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Digital Asset Exchange)	: ศูนย์กลางหรือเครือข่ายใด ๆ ที่อนุญาตให้ผู้ซื้อและผู้ขายทำการซื้อขายหรือแลกเปลี่ยนสินทรัพย์ดิจิทัลต่าง ๆ โดยใช้ทั้งสกุลเงินทั่วไป (Fiat Currency) และสินทรัพย์ดิจิทัลอื่น ๆ ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลภายใต้กฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล
สตาร์ อินเตอร์	: บริษัท สตาร์ อินเตอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105563070785)
ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ	: มูลค่าที่ได้รับจากรายได้ส่วนสุดท้ายเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องโอนโทเคนดิจิทัลที่หมดอายุไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (burn wallet)
ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส	: ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยมาจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA แต่ไม่รวมถึงรายได้ส่วนสุดท้าย
สัญญา RSTA	: สัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ระหว่าง สิริพัฒน์ โฟร์ และผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีข้อกำหนดสำคัญสรุปไว้ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 1
สัญญาก่อตั้งทรีสต์	: สัญญาก่อตั้งทรีสต์ระหว่างทรีสต์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีรายละเอียดตามที่แนบมาในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 4
สัญญาเช่าแสนสิริ หรือสัญญาเช่า	: สัญญาเช่าสำหรับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ระหว่าง สิริพัฒน์ โฟร์ ในฐานะผู้ให้เช่า และแสนสิริ ในฐานะผู้เช่า ซึ่งมีข้อกำหนดสำคัญสรุปไว้ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 2
สัญญาแก้ไขสัญญาเช่า	: สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าสำหรับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ระหว่าง สิริพัฒน์ โฟร์ ในฐานะผู้ให้เช่า และแสนสิริ ในฐานะผู้เช่า ซึ่งแก้ไขข้อสัญญาเช่าบางข้อและเพิ่มเติมเรื่องข้อกำหนดในการจ่ายชำระค่าเช่าของผู้เช่า โดยมีสรุปสาระสำคัญไว้ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 2

สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)	:	สัญญาทางอิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับการให้สิทธิแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งสามารถตรวจสอบรหัสต้นทางได้ (source code)
สิริพัฒน์ โฟร์/ผู้ให้เช่า	:	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105561212833)
แสนสิริ/ผู้เช่า	:	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0107538000665)
หนังสือชี้ชวน	:	แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ตามที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นครั้งคราว
ออฟฟิศ 77	:	บริษัท ออฟฟิศ 77 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105562142375)
เอ็กซ์พีจี	:	บริษัท เอ็กซ์สปริง แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท ซิมิโก้ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน))
แอมเฟิล	:	บริษัท แอมเฟิล เวเนเจอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105562138050)
AML/CFT (Anti-money Laundering/Counter Financing of Terrorism)	:	การป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และการป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้ายและแพร่ขยายอาวุธที่มีอานุภาพทำลายล้างสูง
ERX	:	บริษัท อีอาร์เอ็กซ์ จำกัด ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลังเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2563
FA1.2	:	มาตรฐานที่ใช้ในการสร้างโทเคนดิจิทัลบนบล็อกเชนเทคโนโลยีที่มีความเหมาะสมกับผลิตภัณฑ์ทางการเงินประเภทสินทรัพย์ดิจิทัล
ICO (Initial Coin Offering)	:	การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรก
NBIT	:	มีความหมายตามที่ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.3.1.1.
PwC ประเทศสวิตเซอร์แลนด์	:	PricewaterhouseCoopers AG ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศสวิตเซอร์แลนด์ เป็นผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ
TQ	:	TOCQUEVILLE GROUP, INC ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นผู้ให้บริการในการจัดให้มีสัญญาอัจฉริยะบนบล็อกเชนเทคโนโลยี
Whitelist	:	มีความหมายตามที่ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.4.4.

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสำคัญ

ข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนและหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

1. ข้อมูลสำคัญ

1.1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อของโทเคนดิจิทัล (ภาษาไทย)	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ
ชื่อของโทเคนดิจิทัล (ภาษาอังกฤษ)	SiriHub Investment Token
ชื่อกลุ่มของโทเคนดิจิทัล	โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A / โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B
ชื่อย่อของโทเคนดิจิทัล	SiriHubA / SiriHubB
ประเภทของโทเคนดิจิทัล	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนตามกฎหมายของ ก.ล.ต. ที่ใช้บังคับ ณ วันที่ของหนังสือชี้ชวนนี้
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด
ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด)
ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล	บริษัท อีอาร์เอ็กซ์ จำกัด (อยู่ระหว่างการพิจารณานำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เข้าจดทะเบียนซื้อขาย)
ที่ปรึกษาทางกฎหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด (สำนักงานกรุงเทพฯ)
ทราสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
ผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ	ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอจี (PricewaterhouseCoopers AG) ประเทศสวิตเซอร์แลนด์
การครบกำหนดอายุโครงการ / อายุของโครงการ	4 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น เว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย

1.2. ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

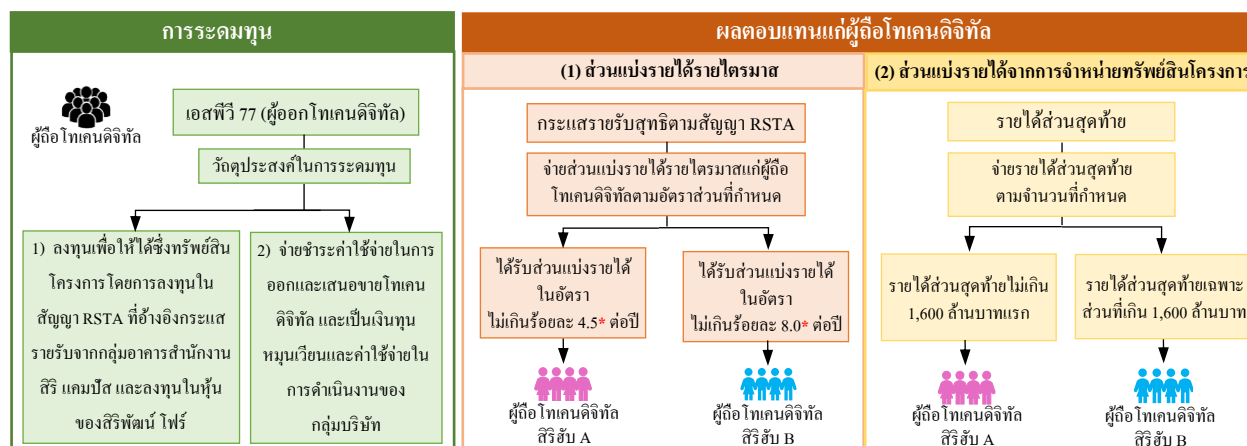
ลักษณะและรูปแบบของการเสนอขาย	ระดมทุนด้วยการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชน ผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Portal) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต.
มูลค่าและจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย	มูลค่าการเสนอขาย 2,400,000,000 บาท จำนวน 240,000,000 โทเคน โดยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ (1) โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A มูลค่าเสนอขาย 1,600,000,000 บาท จำนวน 160,000,000 โทเคน (2) โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B มูลค่าเสนอขาย 800,000,000 บาท จำนวน 80,000,000 โทเคน โดยผู้ลงทุนสามารถจองซื้อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ กลุ่มใดกลุ่มหนึ่งหรือทั้ง 2 กลุ่มได้

เงื่อนไขการเสนอขาย	(1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยกเลิกการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริอับ หากมูลค่าที่ได้จากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริอับ A น้อยกว่า 1,600,000,000 บาท หรือการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริอับ B น้อยกว่า 800,000,000 บาท หรือมีสัดส่วนนักลงทุนไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด (All or Nothing) (2) มูลค่าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริอับ ที่เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนรายย่อยจะต้องไม่เกินร้อยละ 70 ของมูลค่าการเสนอขายทั้งหมด หรือไม่เกิน 1,680,000,000 บาท	
วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	(1) การลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการจำนวน 2,186,000,000 บาท โดย (ก) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) จากสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ข) ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และโอนเข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ (2) การชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนครั้งนี้ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัลจำนวน 214,000,000 บาท	
สิทธิและสถานะของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริอับ A จะมีสิทธิได้รับ (1) ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริอับ A ไม่เกินร้อยละ 4.50 ต่อปี (2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายจำนวนสูงสุดไม่เกิน 1,600,000,000 บาทแรกก่อนผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริอับ B (3) <u>มี</u>สิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหารายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600,000,000 บาท	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริอับ B จะมีสิทธิได้รับ (1) ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริอับ B ไม่เกินร้อยละ 8.0 ต่อปี (2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายเฉพาะส่วนที่เกิน 1,600,000,000 บาทเป็นต้นไป (3) <u>ไม่มี</u>สิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหารายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600,000,000 บาท
เกณฑ์ในการคำนวณอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริอับ (“อัตราส่วนแบ่งรายได้”)	อัตราส่วนแบ่งรายได้จะคำนวณจากส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มจะได้รับในแต่ละปี ซึ่งจัดสรรจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลสิริอับ A ต่อโทเคนดิจิทัลสิริอับ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA เทียบกับมูลค่าการลงทุนตามราคาเสนอขายที่ 10 บาทต่อหนึ่งโทเคน ทั้งนี้ อัตราส่วนแบ่งรายได้ที่คำนวณได้ มิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดใน	

	ลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล โปรดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในข้อ 1.16.3
เงื่อนไขการจ่าย ส่วนแบ่งรายได้ รายได้ไตรมาส ตามปีปฏิทิน	เนื่องจากรอบไตรมาสที่ใช้ในการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสจะเป็นรอบไตรมาสตามปีปฏิทิน คือ 1) รอบมกราคมถึงมีนาคม 2) รอบเมษายนถึงมิถุนายน 3) รอบกรกฎาคมถึงกันยายน และ 4) รอบตุลาคมถึงธันวาคม ของทุกปี ในกรณีที่รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้สำหรับรอบแรก และรอบสุดท้าย ก่อนครบกำหนดอายุโครงการน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้ไตรมาสในรอบการจ่ายดังกล่าว และดำเนินการดังนี้ (1) รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสรอบแรก ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสรอบแรกที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันสุดท้ายของไตรมาสถัดไป (2) รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการ ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการที่เกิดขึ้นจะนำไปรวมกับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันที่ครบกำหนดอายุโครงการ
ราคาที่เสนอขาย	10 บาทต่อหนึ่งโทเคน
มูลค่าการจองซื้อ ขั้นต่ำต่อครั้ง	10 บาท
สกุลเงินที่ใช้ได้	สกุลเงินบาท
นักลงทุนที่จะ สามารถลงทุนได้	ผู้ลงทุนทุกประเภทสามารถลงทุนได้ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนรายย่อยที่มี~~ไม่~~มีเงินรวมลงทุน กิจการ เงินร่วมทุน ผู้ลงทุนสถาบัน และผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ สามารถลงทุนได้รายละไม่เกิน 300,000 บาท โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับนักลงทุนที่จะสามารถลงทุนได้ ในส่วนที่ 5 ข้อ 5.2.2.
การจัดสรร	จัดสรรโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มให้แก่ผู้ลงทุนตามลำดับการชำระเงินของผู้ลงทุนแต่ละราย โดยผู้ลงทุนที่ชำระเงินก่อนจะได้รับจัดสรรก่อน (First come first served) และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
ระยะเวลาในการ เสนอขาย	ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 เวลา 00.01 น. จนถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 เวลา 15.30 น. ทั้งนี้ รายละเอียดให้เป็นไปตามข้อมูลในส่วนที่ 5 ข้อ 5.2.1.

1.3. การจัดสรรผลตอบแทน

แผนภาพ 1.3-1 แผนภาพการบริหารจัดการโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสรีบ์ ตลอดจนอายุโครงการ



* อัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลดังกล่าวมิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยคำนวณจากส่วนแบ่งกระแสรายรับที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล สิริบ์ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัล สิริบ์ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA เทียบกับมูลค่าการลงทุนตามราคาเสนอขายที่ 10 บาทต่อหนึ่งโทเคน และอัตราส่วนแบ่งรายได้ที่คำนวณได้ มิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์ใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล โปรดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในข้อ 1.16.3

1.3.1. ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

1.3.1.1. นโยบายการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามแต่ละกลุ่มของโทเคนดิจิทัล โดยจะจัดสรรจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับคำตอบแทน ภาษี หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการหรือหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะหักออกจากส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยหากเป็นบัญชีของผู้ลงทุนที่เปิดในต่างประเทศ สถาบันการเงินอาจมีการคิดค่าธรรมเนียมการแลกเปลี่ยนสกุลเงินในการโอนเงินออกนอกประเทศหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เพิ่มเติมได้

1.3.1.2. การจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในอัตราส่วนที่กำหนด ซึ่งจะจัดสรรเป็นรายไตรมาสตลอดอายุของโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส ต้องเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส (“วันกำหนดสิทธิ”) ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสตามช่องทางการรับผลตอบแทน โดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารหรือบัญชี Cash Balance ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องแจ้งความประสงค์ช่องทางการรับผลตอบแทนผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ภายใน 1 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลมิได้เคยแจ้งความประสงค์ข้างต้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการชำระผลตอบแทนผ่านทางบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายนั้น โดยหากผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายใดไม่เคยให้ข้อมูลบัญชีเงินฝากธนาคารไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะชำระผลตอบแทนผ่านทางบัญชี Cash Balance ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายนั้นที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแทน โดยหากผู้ถือโทเคนดิจิทัลประสงค์จะถอนเงินออกจากบัญชี Cash Balance ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขาย

สินทรัพย์ดิจิทัล จะมีค่าธรรมเนียมการถอนเงินตามที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนดซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต¹ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.3.

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้ไตรมาสในรอบการจ่ายนั้น โดยส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป เช่น ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้นในวันที่ 11 ตุลาคม 2564 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสรอบแรกตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2564 (วันเริ่มโครงการ) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 เนื่องจากรอบวันที่ 11 ตุลาคม 2564 (วันเริ่มโครงการ) ถึง 31 ธันวาคม 2564 น้อยกว่า 3 เดือน และจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันที่ 31 มีนาคม 2565 (“วันกำหนดสิทธิ”) โดยจะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิ

ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทั้ง 2 กลุ่มนั้น จะมาจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA มูลค่าไม่เกิน 136,000,000 บาทต่อปี โดยจะจัดสรรส่วนแบ่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิทธิ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิทธิ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ซึ่งมีตัวอย่างวิธีการคำนวณการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสตามอัตราส่วนสำหรับโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่ม ดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

โทเคนดิจิทัลสิทธิ A	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่จัดสรรตามอัตราส่วนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิทธิ A	72.0 ²	72.0 ²	72.0 ²	72.0 ²
มูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิทธิ A	1,600.0	1,600.0	1,600.0	1,600.0
อัตราส่วนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิทธิ A (ร้อยละ)	4.5 ³	4.5 ³	4.5 ³	4.5 ³

หน่วย : ล้านบาท

โทเคนดิจิทัลสิทธิ B	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่จัดสรรตามอัตราส่วนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิทธิ B	64.0 ²	64.0 ²	64.0 ²	64.0 ²
มูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิทธิ B	800.0	800.0	800.0	800.0
อัตราส่วนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิทธิ B (ร้อยละ)	8.0 ³	8.0 ³	8.0 ³	8.0 ³

¹ โปรดพิจารณารายละเอียดค่าธรรมเนียมการถอนเงินของบริษัท อีอาร์เอ็กซ์ จำกัด <https://happy.erx.io/en/articles/3640525-fees>

² ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่ระบุนี้มิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ในกรณีที่ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่ได้รับน้อยกว่าที่ระบุไว้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังได้รับส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิตามอัตราส่วนเดิม คือ ส่วนแบ่งกระแสรายรับที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิทธิ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิทธิ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

³ อัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อเงินลงทุนในโทเคนดิจิทัลสิทธิจะคำนวณจากส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มจะได้รับในแต่ละปี ซึ่งจัดสรรจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลสิทธิ A ต่อโทเคนดิจิทัลสิทธิ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA เทียบกับมูลค่าการลงทุนตามราคาเสนอขายที่ 10 บาทต่อหนึ่งโทเคน ทั้งนี้ อัตราส่วนแบ่งรายได้ที่คำนวณได้มิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์ใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล โปรดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในข้อ 1.16.3

ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการที่ระบายน้อยกว่า 3 เดือน (“ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสค้างจ่าย”) โดยนำไปรวมกับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเพื่อจัดสรรให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันครบกำหนดอายุโครงการทุกรายตามขั้นตอนการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการและปิดโครงการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.4. และจำนวนเงินที่เหลือจากการปิดเศษจากการจ่ายส่วนแบ่งรายได้ไตรมาสจะถูกสะสมและนำไปคำนวณรวมเป็นส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการ เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทุกราย

1.3.2. ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

ภายในระยะเวลา 12 เดือนก่อนสิ้นสุดการครบกำหนดอายุโครงการ เว้นแต่ในกรณีที่เกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิงหรือในกรณีที่มีการต่ออายุโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะจัดให้มีกระบวนการในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทราสต์ และจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิทุกราย ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

โทเคนดิจิทัล	ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้ส่วนสุดท้ายในมูลค่าไม่เกินจำนวน 1,600,000,000 บาทแรก
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้ส่วนสุดท้ายเฉพาะส่วนที่เกิน 1,600,000,000 บาทเป็นต้นไป

รายได้ส่วนสุดท้าย คือ เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หรือเงินประกันภัยสำหรับกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง หักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ และหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย เช่น ค่าโฆษณา ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทราสต์ ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

1.3.2.1. ขั้นตอนการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และปิดโครงการ

ในกรณีที่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3.7. โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับจะถูกเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ณ วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลได้ถึงเวลา 23.59 น. ของวันที่จะถูกเพิกถอนจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ทั้งนี้ ภายหลังจากการเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะปิดสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลและดำเนินการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่อนุญาตให้มีการโอนหรือเปลี่ยนแปลงผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ว่ากรณีใด ๆ

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะแจ้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เช่น รายชื่อผู้มีสิทธิ จำนวนส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่จะได้รับ เป็นต้น ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกราย

ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ และร่วมกันกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลในการจ่าย ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามข้อมูลที่จัดเตรียมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขาย โทเคนดิจิทัลหรือวิธีการอื่นใดที่กำหนดเพิ่มเติมโดยผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ซึ่งต้องได้รับความยินยอมจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละ ราย) ภายใน 10 วันทำการนับแต่วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ กรณีที่มีเหตุจำเป็นอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายส่วนแบ่งรายได้ จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ทันตามที่กำหนด จะมีการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการ จำหน่ายทรัพย์สินโครงการทราบล่วงหน้า โดยส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะจ่ายในสกุลเงินบาท ตาม เงื่อนไขและวิธีการที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกำหนด ทั้งนี้ จะมีการหักภาษีอากร ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจ่าย ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

ภายหลังการจ่ายคืนส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ข้างต้น โทเคนดิจิทัลทั้งหมดจะหมดอายุโดยอัตโนมัติและจะถูกโอนจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋า อิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) และดำเนินการทำลายตามกระบวนการทางอิเล็กทรอนิกส์ และถือเป็นการสิ้นสุด โครงการ

1.3.2.2. การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ขึ้นอยู่กับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ ได้รับทั้งหมด และรายได้ส่วนสุดท้าย โดยตัวอย่างการคำนวณนั้นจะคำนวณโดยใช้สมมติฐานว่าส่วนแบ่งรายได้ รายไตรมาสที่ได้รับระหว่างโครงการมีอัตราส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริวัธ A ในอัตราร้อยละ 4.5 ต่อปีและสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริวัธ B ในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี และรายได้ส่วนสุดท้ายเท่ากับมูลค่าสุทธิหลังหัก ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริจำนวน 149.4 ล้านบาท และประมาณการ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เช่น ค่าโฆษณา ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทรีดดี ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าเช่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่ง เท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโดยอ้างอิงตามสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ดี ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะขึ้นอยู่กับ ข้อตกลงในการจำหน่ายว่าให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้ขายทรัพย์สินโครงการ รวมถึงวิธีการจำหน่ายหุ้น ในสิริพัฒน์ โฟร์ หรือกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่มีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินที่แตกต่างกัน รายละเอียด ตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละวิธีแสดงดังต่อไปนี้

ตัวอย่างที่ 1 มูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นปีที่ 4: เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาด ทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นสุดปีที่ 4 มูลค่าเท่ากับ 2,673.6 ล้านบาท จากผู้ประเมินราคาทั้ง 2 ราย คือ บริษัท ไพร์มแอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด และบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งประเมินไว้ ณ วันที่ 4 มกราคม 2564 และ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ตามลำดับ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ปรับปรุงบวกกลับ

ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินในปีที่คำนวณ Terminal Value เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินแต่ละปีได้ถูกคำนวณหักไว้เป็นรายการแยกต่างหากในการคำนวณ IRR แล้ว

ตัวอย่างที่ 2 มูลค่าตลาดทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ Bare shell: เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 4 มูลค่าเท่ากับ 2,612.9 ล้านบาท ซึ่งคำนวณโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 11 ปี อิงระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าแสนสิริ รวมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าแสนสิริ โดยยึดสมมุติฐานที่ว่าจะมีการเช่าทรัพย์สินต่อภายใต้รูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวคล้ายคลึงกับสัญญาเช่าแสนสิริ ไปอีก 12 ปี แล้วคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุดท้าย (Terminal Value)

ตัวอย่างที่ 3 ราคาต้นทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริ A: เป็นกรณีที่มีจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในราคาที่ทำให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริ A ได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน โดยเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย และหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ คงเหลือเป็นรายได้ส่วนสุดท้าย ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,600 ล้านบาท

จากตัวอย่างข้างต้นจะคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ได้ตามตาราง ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท				
การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ		ตัวอย่างที่ 1 ⁴	ตัวอย่างที่ 2 ³	ตัวอย่างที่ 3
		มูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นปีที่ 4	ราคาทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ Bare shell	ราคาต้นทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริ A
รายได้ส่วนสุดท้าย		2,443.9	2,385.1	1,600.0
	อัตราส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส	อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ⁵		
โทเคนดิจิทัลสิริ A	ร้อยละ 4.5 ต่อปี	4.50%	4.50%	4.50%
โทเคนดิจิทัลสิริ B	ร้อยละ 8.0 ต่อปี	9.20%	7.58%	-33.90%

⁴ รายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 1 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 2 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายซึ่งใช้สมมุติฐานบางส่วนจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม วันสิ้นรอบแต่ละปีของโครงการจะนับจากวันเริ่มโครงการ โดยหากพิจารณาตามตัวอย่างซึ่งเริ่มโครงการวันที่ 11 ตุลาคม 2564 วันสิ้นรอบปีจะตรงกับวันที่ 10 ตุลาคม ของทุกปี ซึ่งแตกต่างจากวันสิ้นรอบแต่ละปีของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งตรงกับวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไพรม์ แอสเซท แอปไพร์ซ จำกัด และ วันที่ 31 มกราคมของทุกปี ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซ จำกัด โดยข้อมูลข้างต้นนั้นถูกจัดทำขึ้นโดยใช้วิธีประมาณการช่วงเวลาของการเริ่มโครงการเพื่อเป็นตัวอย่างในการพิจารณาเท่านั้น

⁵ อัตราดังกล่าว เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ตามข้อมูลตัวอย่าง ซึ่งเป็นอัตราก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์ใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล และมาตรา 40 (4)(ฉ) ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งคิดว่าเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน โปรดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในข้อ 1.16.3.

การคำนวณข้างต้น เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ซึ่งส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสตลอดทั้งโครงการและรายได้ส่วนสุดท้ายที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจากที่ยกตัวอย่างไว้ ส่งผลให้ อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ที่เกิดขึ้นจริงเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และไม่ควรถูกพิจารณาว่าตัวอย่างข้างต้นจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำหนังสือชี้ชวนตามสถานการณ์สมมุติเท่านั้น ทั้งนี้ รายละเอียดการคำนวณข้างต้น ปรากฏในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.4.2.

อย่างไรก็ดี เนื่องจากความไม่ชัดเจนเกี่ยวกับภาระภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลว่าจะอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีความประสงค์ที่จะรับผิดชอบภาระภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเฉพาะส่วนที่เกิดขึ้นจากการเสนอขายต่อประชาชนครั้งแรกไปก่อนเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนแก่ผู้ลงทุน และผู้ออกโทเคนจะดำเนินการเพื่อหาข้อยุติเกี่ยวกับประเด็นภาษีมูลค่าเพิ่มต่อไป ดังนั้น ตัวอย่างการคำนวณข้างต้น จึงไม่ได้รับผลกระทบจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่อาจจะเกิดขึ้นจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนครั้งแรก

1.3.2.3. สิทธิในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A เพื่อจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ในกรณีที่รายได้ส่วนสุดท้ายน้อยกว่า 1,600 ล้านบาท

ในกรณีมีผู้เสนอซื้อกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ผ่านการประกวดราคาตามขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่กำหนดในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.4.1 โดยที่รายได้ส่วนสุดท้ายต่ำกว่ามูลค่า 1,600 ล้านบาท การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็นตามรายละเอียดในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 6

1.4. กรณีเหตุฉุกเฉิน

กรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉินโดย (1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือสัฟฟิเนอร์ โฟร์ ไม่สามารถดำเนินการจัดสรรรายได้หรือจ่ายค่าตอบแทนตามที่กำหนดไว้ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส หรือ (2) สัญญาเช่าระยะยาวระหว่างแสนสิริและสัฟฟิเนอร์ โฟร์ มีเหตุให้ยกเลิกก่อนครบกำหนดอายุสัญญา หรือ (3) กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขและวิธีการเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ ทรัสต์อาจจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่มีข้อผูกพันภายใต้ภาระและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรือในฐานะผู้ถือหุ้นในสัฟฟิเนอร์ โฟร์ มีมติให้ขายหุ้นทั้งหมดในสัฟฟิเนอร์ โฟร์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในส่วนที่ 6 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกรณีเหตุฉุกเฉินตามที่ระบุในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.6.

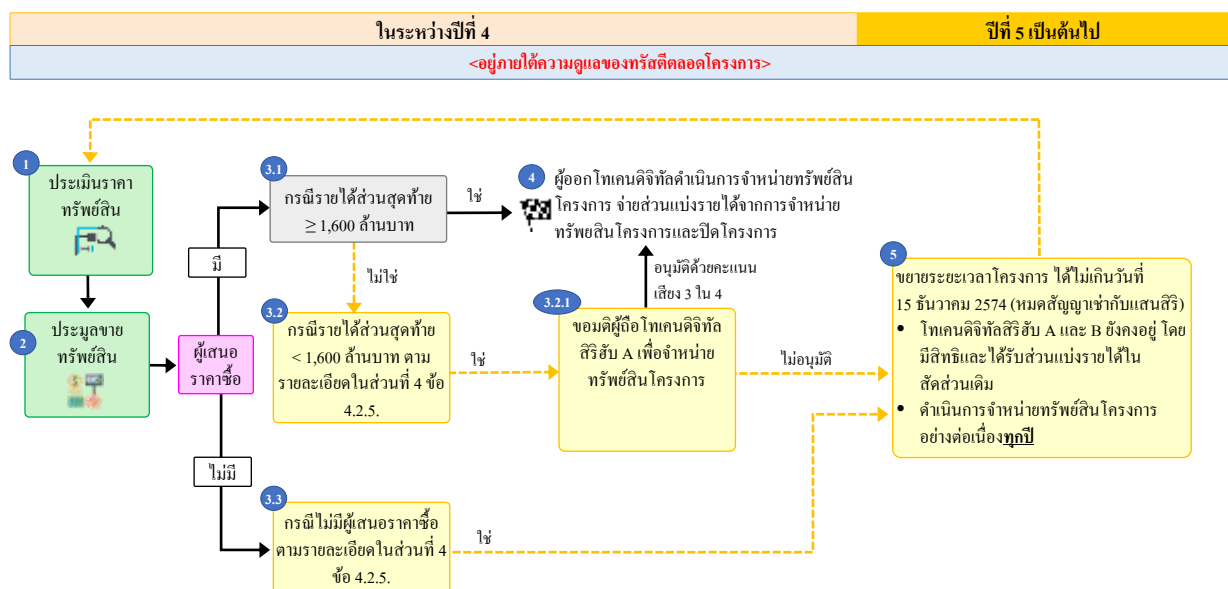
1.5. การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ B

ในกรณีที่ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการภายในกำหนดอายุโครงการ อันเนื่องมาจาก (1) ไม่มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการ หรือ (2) มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการ แต่ผู้ซื้อผิดเงื่อนไขอันเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาซื้อขาย และผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถหาผู้ซื้อลำดับถัดไปมาทดแทนได้ หรือ (3) มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการในราคา

ที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขและผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ลงมติไม่อนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ อันเป็นเหตุให้มีการขยายระยะเวลาโครงการตามรายละเอียดในตอนที่ 4 ข้อ 4.2.5. ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังคงจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ณ เวลานั้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ต่อโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ที่ได้รับ ณ ขณะนั้น ต่อไปจนกว่าจะจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ โดยจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทุกปีจนกว่าจะสำเร็จ ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับในกรณีที่ระบุไว้ข้างต้น จะขยายออกไปได้ไม่เกินกว่าอายุสัญญาเช่าแสนสิริ คือวันที่ 15 ธันวาคม 2574 ซึ่งถือเป็นวันสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการและวันเพิกถอนโทเคนดิจิทัลออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ทั้งนี้ การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเช่นเดียวกับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการครั้งแรก ซึ่งหากไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้จนถึงวันสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้กับผู้ที่เสนอราคาสูงที่สุด โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และไม่มี การขยายระยะเวลาของโครงการอีก และหากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการแล้วเสร็จก่อนวันสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะทำการแจ้งไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลเพื่อทำการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยระยะเวลาในการดำเนินการขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนด

แผนภาพ 1.5-1 สรุปขั้นตอนการดำเนินงานในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาโครงการ



ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีการจ่ายค่าใช้จ่ายล่วงหน้าสำหรับการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลตลอดระยะเวลา 4 ปีแรก ซึ่งครอบคลุมถึง ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าบริหารจัดการ โทเคนดิจิทัล ค่าบริการของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และค่าธรรมเนียมธนาคาร ดังนั้น ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับหลังจากระยะเวลา 4 ปีจะลดลง เนื่องจากจะมีการหักค่าใช้จ่ายข้างต้นตามที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละปีที่มีการขยายระยะเวลาโครงการออกไป

ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาดังกล่าวอาจส่งผลให้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) เปลี่ยนแปลงไปตามข้อมูลที่เพิ่มเติมขึ้น เช่น ระยะเวลา ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่ได้รับระหว่างโครงการ และรายได้ส่วนสุดท้าย

ภายใต้สมมติฐานว่าโครงการเริ่มต้นในวันที่ 11 ตุลาคม 2564 โดยจะยกตัวอย่างต่อเนื่องจากตัวอย่างในข้อ 1.3.2.2. หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในทุก ๆ ปีตั้งแต่ปีที่ 5 จนถึงปีที่ 11 โดยรายได้ส่วนสุดท้ายจะเป็นมูลค่าสุทธิหลังหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริจำนวน 149.4 ล้านบาท และประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยอ้างอิงตามสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะขึ้นอยู่กับข้อตกลงการจำหน่าย ว่าเป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และ/หรือผู้ขายทรัพย์สินโครงการ รวมถึงวิธีการจำหน่ายหุ้นในสิริพัณฑ์ โพร หรือกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่มีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินที่แตกต่างกัน รายละเอียดตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละวิธีแสดงดังต่อไปนี้

ตัวอย่างที่ 1 มูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นสุดปีที่ 5-11: เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นสุดปีที่ 5 ถึงสิ้นปีที่ 11 จากผู้ประเมินราคาทั้ง 2 ราย คือ บริษัท ไพร้ม แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด และบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งประเมินไว้ ณ วันที่ 4 มกราคม 2564 และ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ตามลำดับ

ตัวอย่างที่ 2 มูลค่าตลาดทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ Bare shell: เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 5 ถึงสิ้นปีที่ 11 ซึ่งคำนวณโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) อิงระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าแสนสิริ รวมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าแสนสิริโดยยึดสมมติฐานที่ว่าจะมีการเช่าทรัพย์สินต่อภายใต้รูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวคล้ายคลึงกับสัญญาเช่าแสนสิริไปอีก 12 ปี แล้วคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุดท้าย (Terminal Value)

ตัวอย่างที่ 3 ราคาที่ดินของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A: เป็นกรณีที่มีจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในราคาที่ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน โดยรายได้ส่วนสุดท้ายจะเท่ากับ 1,600 ล้านบาท และในปีที่ 11 ให้คงเหลือรายได้ส่วนสุดท้าย เป็นจำนวนเงิน 1,120 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับร้อยละ 70 ของมูลค่าเงินต้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A (ร้อยละ 70⁶ ของ 1,600 ล้านบาท)

ตัวอย่างที่ 4 ราคาหุ้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ณ ปีที่ 11 (IRR ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับศูนย์): ราคาหุ้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ณ ปีที่ 11 (IRR ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับศูนย์) จะเท่ากับ 1,080.0 ล้านบาท

จากตัวอย่างข้างต้นจะคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ได้ตามตาราง ดังนี้

⁶ อ้างอิงจากอัตราที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินใช้สำหรับคำนวณราคาบังคับขาย

หน่วย : ล้านบาท

	ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 5			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 6			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 7			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 8		
	ตัวอย่างที่ 1 ⁷	ตัวอย่างที่ 2 ⁶	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 ⁶	ตัวอย่างที่ 2 ⁶	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 ⁶	ตัวอย่างที่ 2 ⁶	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 ⁶	ตัวอย่างที่ 2 ⁶	ตัวอย่างที่ 3
รายได้ส่วนสุดท้าย	2,506.3	2,442.9	1,600.0	2,574.1	2,505.4	1,600.0	2,647.0	2,572.8	1,600.0	2,725.6	2,645.7	1,600.0
อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ⁸												
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	4.45%	4.45%	4.45%	4.42%	4.42%	4.42%	4.40%	4.40%	4.40%	4.38%	4.38%	4.38%
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	10.10%	8.82%	-24.81%	10.65%	9.60%	-18.21%	10.99%	10.11%	-13.33%	11.22%	10.45%	-9.64%

	ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 9			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 10			หมดสัญญาเช่าแสนสิริ			
	ตัวอย่างที่ 1 ⁶	ตัวอย่างที่ 2 ⁶	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 ⁶	ตัวอย่างที่ 2 ⁶	ตัวอย่างที่ 3	ขายสินทรัพย์ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2574			
	ตัวอย่างที่ 1 ⁶	ตัวอย่างที่ 2 ⁶	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 ⁶	ตัวอย่างที่ 2 ⁶	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 ⁶	ตัวอย่างที่ 2 ⁶	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 4
รายได้ส่วนสุดท้าย	2,810.7	2,724.3	1,600.0	2,902.7	2,809.3	1,600.0	2,996.9	2,895.0	1,120.0	898.2
อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ⁷										
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	4.36%	4.36%	4.36%	4.35%	4.35%	4.35%	4.33%	4.33%	1.57%	0.00%
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	11.36%	10.69%	-6.79%	11.45%	10.85%	-4.54%	11.89%	11.29%	-4.30%	-4.30%

การคำนวณข้างต้น เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในกรณีการขายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ซึ่งส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสตลอดทั้งโครงการและรายได้ส่วนสุดท้ายที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจากที่ยกตัวอย่างไว้ ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ที่เกิดขึ้นจริงเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมุติฐานที่ถูกต้องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และไม่ควรถูกพิจารณาว่าตัวอย่างข้างต้นจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมุติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำหนังสือชี้ชวนตามสถานการณ์สมมุติเท่านั้น ทั้งนี้รายละเอียดการคำนวณข้างต้น ปรากฏในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.5.

⁷ รายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 1 อ้างอิงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโครงการจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 2 อ้างอิงสมมุติฐานบางส่วนในการคำนวณตามสัญญาเช่าแสนสิริสำหรับระยะเวลา 11 ปีแรกจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม วันสิ้นสุดรอบแต่ละปีของโครงการจะนับจากวันเริ่มโครงการ โดยหากพิจารณาตามตัวอย่างซึ่งเริ่มโครงการวันที่ 11 ตุลาคม 2564 วันสิ้นสุดรอบปีจะตรงกับวันที่ 10 ตุลาคมของทุกปี ซึ่งแตกต่างจากวันสิ้นสุดรอบแต่ละปีของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งตรงกับวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี ของผู้ประเมินราย บริษัท ไพรัม แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด และวันที่ 31 มกราคม ของทุกปี ของผู้ประเมินรายบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด โดยข้อมูลข้างต้นนั้นถูกจัดทำขึ้นโดยใช้วิธีประมาณการช่วงเวลาของการเริ่มโครงการเพื่อเป็นตัวอย่างในการพิจารณาเท่านั้น

⁸ อัตราดังกล่าว เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ตามข้อมูลตัวอย่าง ซึ่งเป็นอัตราก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตรา ร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4) (ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล และมาตรา 40 (4) (ณ) ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตีราคาเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน โปรดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในข้อ 1.16.3.

1.6. วัตถุประสงค์ของการระดมทุน

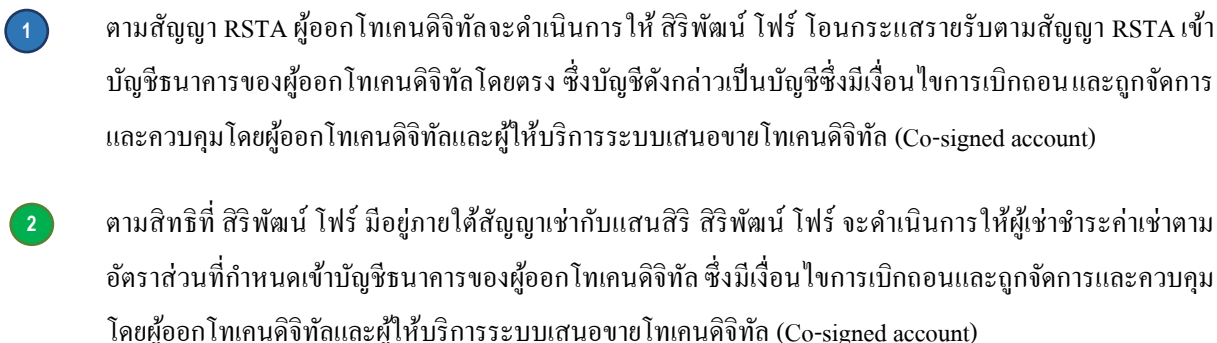
ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์จะเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (“ICO”) เป็นจำนวน 2,400,000,000 บาท โดยจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปใช้ในวัตถุประสงค์ ดังนี้

วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	ประมาณการใช้เงินจาก ICO	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ
1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้ ก) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) จาก สิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส⁹ ข) ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และโอนเข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์¹⁰ ทั้งนี้ ประมาณการใช้เงินจาก ICO สำหรับการลงทุนในสัญญา RSTA และการลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์ อาจเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาในการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ อย่างไรก็ตาม วัตถุประสงค์ในการใช้เงินสำหรับการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการจะมีจำนวนเงินรวมไม่เกิน 2,186,000,000 บาท	ประมาณ 1,539,000,000 บาท ประมาณ 647,000,000 บาท	ปี 2564 ปี 2564
รวมมูลค่าการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ	2,186,000,000 บาท	
2) ชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ชำระคืนเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนครั้งนี้ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัล	214,000,000 บาท	ปี 2564 - ปี 2568
รวมมูลค่าการชำระต้นทุนและค่าใช้จ่าย	214,000,000 บาท	
รวมทั้งสิ้น	2,400,000,000 บาท	

⁹ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญา RSTA

¹⁰ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

แผนภาพ 1.7-1 แผนภาพโครงสร้างการเข้าถึงถนนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ



กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เป็นกลุ่มอาคารสำนักงานก่อสร้างใหม่ตั้งอยู่ในโครงการ T77 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่พัฒนาขึ้นเป็นศูนย์กลางการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตในย่านสุขุมวิท 77 เพื่อสร้างความเปลี่ยนแปลงให้กับพื้นที่ส่วนนี้ โดย ณ วันที่จัดทำเอกสารนี้ โครงการ T77 ประกอบด้วย โครงการที่อยู่อาศัยจำนวน 9 โครงการ โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาลพิน ห้างค้าปลีก (คอมมูนิตีมอลล์) ในรูปแบบใหม่ ร้านอาหาร และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

ปัจจุบันกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าในแบบ Bare Shell โดยมีแสนสิริ เป็นผู้เช่ารายเดียวของทั้งกลุ่มอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของกลุ่มแสนสิริ โดยมีระยะเวลาการเช่า 12 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 จนถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574 และมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy rate) ร้อยละ 100 จุดเด่นของโครงการคือเป็นอาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และอาคารจอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถจำนวน 337 คัน มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนและเพียงพอ การคมนาคมสะดวก สามารถเข้าออกจากถนนสายหลักได้ 2 เส้นทาง และอยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอ่อนนุชและพระโขนง

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส มีจำนวนอาคารทั้งหมด 5 หลัง ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 3 หลัง อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม (ร้านค้า) 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง และอาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และจอดรถยนต์ 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 19,602 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 31,862 ตารางเมตร

หน่วย : ตร.ม.

ลำดับ ที่	รายการอาคาร	ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารโดยประมาณ		
		พื้นที่ให้เช่า	พื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่รวม
1	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร A)	2,880	876	3,756
2	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร B)	5,089	968	6,057
3	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร C)	5,128	927	6,055
4	อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม (ร้านค้า) 6 ชั้น (อาคาร D)	5,155	853	6,008
5	อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และจอดรถยนต์ 7 ชั้น (อาคาร E)	1,350	8,636	9,986
รวม		19,602	12,260	31,862

รายละเอียดดินทรัพย์สิน และเจ้าของกรรมสิทธิ์	กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ สิริพัฒน์ โพร จำกัด จำนวน 3 ฉบับ ขนาดที่ดินรวมประมาณ 2,942.2 ตารางวา (7-1-42.2 ไร่)
กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส	ปัจจุบันกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส มีภาระผูกพันในการจดจำนองไว้เป็นประกันการชำระ เงินตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมของสิริพัฒน์ โพร ลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2563 อนึ่ง เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถระดมทุนได้ตามจำนวนเงินและเงื่อนไขที่ปรากฏในเอกสาร ฉบับนี้แล้ว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรเงินบางส่วนที่ได้จากการระดมทุนเพื่อชำระค่าตอบแทน การซื้อสิทธิรายได้ ตามสัญญา RSTA ให้แก่ สิริพัฒน์ โพร โดยที่ สิริพัฒน์ โพร จะนำเงินจำนวน ดังกล่าวไปชำระแก่เจ้าหนี้ของตน และดำเนินการให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส รวมทั้ง หุ้นสามัญของสิริพัฒน์ โพรปลอดจากภาระผูกพันที่มีอยู่
ที่ตั้งของโครงการ	กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ตั้งอยู่ติดถนนโครงการ T77 ซอยอ่อนนุช 1/1 ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และติดถนนเลียบใต้ทางด่วน ฉลองรัช (รามอินทรา - อางทองรังค์) แยกจากซอยปรีดิพนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดิพนมยงค์)

ทางเข้า-ออก โครงการ	การเดินทางเข้าสู่โครงการสามารถเข้า-ออกได้ 2 เส้นทาง ดังนี้ • ด้านถนนเลียบริมทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์): ใช้ถนนสุขุมวิท 71 (ปริดี พนมยงค์) โดยเดินทางจากด้านถนนเพชรบุรีมุ่งหน้าตรงไปด้านถนนสุขุมวิท เลี้ยวซ้ายเข้าซอยปริดี พนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) มุ่งหน้าตรงไปประมาณ 500 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนเลียบริมทางด่วนฉลองรัช ซึ่งเป็นทางที่ก่อสร้างโดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อให้เจ้าของที่ดินที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนและผู้ที่ได้รับอนุญาตจากการทางพิเศษสามารถใช้เป็นทางเข้า-ออกสู่ทางสาธารณะได้ เพื่อมุ่งหน้าตรงไปตลอดได้ทางด่วนและเลี้ยวซ้ายมุ่งตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 610 เมตร จะพบโครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ • ด้านถนนโครงการ T77: ใช้ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) โดยเดินทางจากด้านถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าไปทางด้านถนนศรีนครินทร์ เลี้ยวซ้ายเข้าซอยอ่อนนุช 1/1 ซึ่งเป็นทางการะบายอมบนที่ดินจำนวนทั้งสิ้น 23 แปลง¹¹ มุ่งหน้าตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 915 เมตรจะพบโครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ
ระบบสาธารณูปโภค	• ระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง เป็นต้น • ระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (“ระบบผลิตไฟฟ้า”) ซึ่งสิริพัฒน์ โฟร์ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับผู้ให้บริการรายหนึ่ง เป็นระยะเวลา 25 ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 โดยมีเงื่อนไขในการซื้อไฟฟ้าตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม หากสิริพัฒน์ โฟร์กระทำผิดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าอาจต้องรับผิดชอบค่าเสียหายรวมทั้งชำระค่าธรรมเนียมการยกเลิกสัญญาตามอัตราที่กำหนด (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 3.3.3.3.)
จุดเด่นของทรัพย์สิน	• ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีช่องทางคมนาคมที่เข้าถึงได้โดยสะดวก • เป็นอาคารที่สร้างใหม่ โดยใช้วัสดุที่ดี มีมาตรฐาน และออกแบบให้เหมาะสมกับการใช้สอยในรูปแบบ Co-working space ซึ่งตอบรับกับความต้องการในปัจจุบันและอนาคต • มีกระแสเงินสดสม่ำเสมอจากการจัดทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าที่มีความน่าเชื่อถือ

ความเหมาะสมผลของราคาที่จะระดมทุนในโครงการ และมูลค่าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ

ราคาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล อ้างอิงจากราคาประเมินล่าสุดของทรัพย์สินโครงการ โดยมูลค่าตลาดของทรัพย์สินโครงการที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. จำนวน 2 ราย คือ บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด และบริษัท ไพร์ม แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด มีรายละเอียดดังนี้

¹¹ การระดมทุนดังกล่าวจดทะเบียนเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2558 โดยบริษัท อ่อนนุช แลนด์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินการยทรัพย์สินจำนวน 23 แปลงข้างต้น ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริอับ

ทรัพย์สิน	ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ		มูลค่าตลาดทรัพย์สินต่ำสุด
		วิธีพิจารณาจากรายได้	วิธีคิดจากต้นทุน	
กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส	บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด	2,410,900,000 บาท	2,246,033,000 บาท	วิธีพิจารณาจากรายได้ 2,410,900,000 บาท
	บริษัท ไพร์ม แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด	2,426,000,000 บาท	2,273,116,000 บาท	วิธีคิดจากต้นทุน 2,246,033,000 บาท

มูลค่าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ ที่ระดมทุนในครั้งนี้มีมูลค่า 2,400 ล้านบาท โดยมูลค่าระดมทุนเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่าราคามูลค่าตลาดทรัพย์สินต่ำสุดตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งมีมูลค่า เท่ากับ 2,410.9 ล้านบาท โดยต่ำกว่าเป็นจำนวน 10.9 ล้านบาท และมูลค่าระดมทุนเป็นมูลค่าที่สูงกว่าราคามูลค่าตลาดทรัพย์สินต่ำสุดตามวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 2,246.0 ล้านบาท โดยสูงกว่าเป็นจำนวน 154.0 ล้านบาท ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่าตลาดทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 4 ปี อ้างอิงตามสัญญาเช่าแสนสิริ ร่วมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 4 ซึ่งประเมินโดยคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่าแสนสิริคงเหลือ อีก 7 ปี ร่วมกับมูลค่าทรัพย์สินภายหลังการหมดสัญญาเช่าในปีที่ 11 ถึงปีที่ 12 (Terminal Value) ซึ่งประเมินภายใต้สมมุติฐานรูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่าหลายราย นอกจากนี้ ทั้ง 2 บริษัทใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เพื่อใช้ในการสอบทานวิธีรายได้ (Income Approach)

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ได้สอบทานสมมุติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แล้ว อาทิ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน อัตราค่าเช่าทรัพย์สินตามสัญญาที่เข้าทำโดยผู้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน อัตราค่าเช่าทรัพย์สินตามราคาตลาด อัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) เป็นต้น ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อได้ว่าสมมุติฐานหลักในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุผล

ดังนั้น จากการสอบทานความสมเหตุผลของสมมุติฐานที่ใช้ในการคำนวณ และมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินทั้ง 2 ราย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เห็นว่า มูลค่าการลงทุนรวมดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ ประกอบกับเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ตามสัญญา RSTA จากสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งมีกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอและมีแหล่งที่มาของรายได้ชัดเจนจากการทำสัญญาเช่าระยะยาวเป็นเวลา 12 ปีกับแสนสิริ ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและมีความน่าเชื่อถือ โดย ณ วันที่จัดทำเอกสารนี้ แสนสิริถูกจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Company's credit rating) โดยทริสเรตติ้งอยู่ในระดับ BBB+ นอกจากนี้ทรัพย์สินโครงการยังเป็นกลุ่มอาคารสำนักงานที่ก่อสร้างใหม่ และตั้งอยู่ในบริเวณย่านอ่อนนุช (ถนนสุขุมวิท) 77 ซึ่งมีความเจริญ มีการคมนาคมสะดวก และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมุติฐานดังกล่าว เนื่องจากการประมาณการดังกล่าวประมาณการจากข้อมูลในปัจจุบัน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในอนาคตอาจส่งผลถึงมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ได้ และผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจมีมุมมองที่แตกต่างกันออกไป โดยผู้ถือ

โทเคนดิจิทัลสามารถพิจารณาเทียบเคียงส่วนแบ่งรายได้ และความเสี่ยงกับการลงทุนประเภทอื่นที่ใกล้เคียงกันก่อนตัดสินใจลงทุน

1.9. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล คือ บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105563011428) มีวัตถุประสงค์เพื่อเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน

1.9.1. ผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีผู้ถือหุ้นทางอ้อมคือ นายกรวิญญ์ สวาทยานนท์ โดยนายกรวิญญ์ สวาทยานนท์ ถือหุ้นร้อยละ 100 ในแอมเฟิล ซึ่งแอมเฟิลถือหุ้นร้อยละ 100 ในผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ นายกรวิญญ์ สวาทยานนท์ มีประสบการณ์ทั้งในด้านการลงทุน การพัฒนา การจัดการ และโดยเฉพาะการดำเนินงานระดับพรีเมียม (premium-grade) ในย่านใจกลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาที่ดินศักยภาพ เพื่อรองรับความต้องการของตลาด อาทิ อาคารมหาพนาพลาซ่า อาคารไทย ซิซี ทาวเวอร์ อาคารเอ็มเอส สยาม ทาวเวอร์ เป็นต้น

1.9.2. โครงสร้างการบริหาร กรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี นายกรวิญญ์ สวาทยานนท์ ดำรงตำแหน่งกรรมการแต่เพียงผู้เดียว พร้อมทั้งดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และมีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานบริหารสินทรัพย์ และมีนางสาวนาขวัญ หอมจำปา ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน (Chief Financial Officer) มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานการเงินและบริหารทั่วไป และสายงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ และดำรงตำแหน่งผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ทั้งนี้ ภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการก่อตั้งกองทรัสต์ร่วมกับทรัสต์ โดยโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนมั่นใจได้ว่าหุ้นดังกล่าวซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักซึ่งสร้างกระแสรายรับที่ลงทุน) จะไม่ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล รายละเอียดปรากฏตามส่วนที่ 6 ใดๆก็ดี กลุ่มผู้บริหารดังกล่าวจะยังทำหน้าที่บริหารกิจการ สิริพัฒน์ โฟร์ และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่ง สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย ในตลาดแรกผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล อีกทั้งยังมอบหมายให้ช่วยดำเนินการอย่างต่อเนื่องในการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลไปจนจบโครงการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะสามารถดำเนินการได้ตามที่หนังสือชี้ชวน และกฎเกณฑ์ที่ ก.ล.ด. กำหนด และผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับการคุ้มครองตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

1.9.3. สรุปฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

รายการ	งบการเงิน ณ วันที่	
	30 มิถุนายน 2564	30 มิถุนายน 2563
ฐานะการเงิน	<i>(ตรวจสอบ)</i>	
รวมสินทรัพย์	3,727,397.54	3,285,321.40
รวมหนี้สิน	52,219,031.40	36,823,214.15
ขาดทุนสะสมเกินทุน	(48,491,633.86)	(33,537,892.75)

ภาพรวมฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2563 เพื่อดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชน โดยเฉพาะ โดยมีวัตถุประสงค์จำกัดแต่เพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อการดำเนินการเฉพาะที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายโทเคนดิจิทัลเท่านั้น ซึ่งเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ลงทุนเป็นสำคัญ ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่มีรายได้จากการดำเนินธุรกิจจนกว่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแล้วเสร็จ

เมื่อพิจารณาฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลพบว่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีสินทรัพย์รวมจำนวน 3,727,397.54 บาท หนี้สินรวมจำนวน 52,219,031.40 บาท และมีขาดทุนสะสมเกินทุนจำนวน 48,491,633.86 บาท และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีสินทรัพย์รวมจำนวน 3,285,321.40 บาท หนี้สินรวมจำนวน 36,823,214.15 บาท และมีขาดทุนสะสมเกินทุนจำนวน 33,537,892.75 บาท อย่างไรก็ตาม เมื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ บริษัทคาดว่าจะสามารถรับรู้กำไรจากการประเมินมูลค่าธุรกรรมของสิทธิในกระแสรายได้จากทรัพย์สิน โครงการและเมื่อหักกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลทั้งหมดแล้ว จะส่งผลให้บริษัทมีขาดทุนสะสมลดลง และมีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นบวกในปีที่ 2 ของอายุโครงการ

นอกจากนี้ในระหว่างอายุโครงการ 4 ปี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการประมาณปีละ 3.5 ล้านบาท¹² ตลอดระยะเวลา 4 ปีตามอายุโครงการ ตามรายละเอียดด้านล่าง โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะหักไว้จากกระแสรายรับจาก RSTA ก่อนจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการระหว่างโครงการ	จำนวนเงิน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าบริการจัดทำบัญชี และค่าสอบบัญชี เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง (ประมาณ 3.5 ล้านบาท/ปี)	เมื่อเกิดรายการ

¹² ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ข้างต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจ และความสามารถในการต่อระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับผู้ให้บริการในป็นั้น ๆ โดยทรัพย์สินหน้าที่ตรวจสอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในแต่ละเดือนว่ามีความสมเหตุผลและเป็นไปตามเงื่อนไขธุรกิจปกติหรือไม่

1.10. ความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเสนอขาย

1.10.1. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ จะออกและเสนอขายผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. โดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมี เอ็กซ์พีจี ถือหุ้นร้อยละ 100

ในช่วงระยะเวลาสั้น ๆ ระหว่างวันที่ 19 พฤษภาคม 2563 ถึงวันที่ 5 มิถุนายน 2563 นายอัฐฐ์ ทองใหญ่ อิศวานนท์ (“นายอัฐฐ์”) เคยดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ก่อนเข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (“Deputy CEO”) ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลในวันที่ 15 มิถุนายน 2563 โดยช่วงที่เข้ามาดำรงตำแหน่งเป็น Deputy CEO นั้น นายอัฐฐ์ไม่ได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับแต่อย่างใด ต่อมาในวันที่ 1 ตุลาคม 2563 นายอัฐฐ์ได้เข้าดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งเป็นระยะเวลาประมาณ 4 เดือนนับแต่วันที่นายอัฐฐ์ได้ออกจากตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ตาม โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับได้ผ่านการอนุมัติการรับงาน และอนุมัติการขึ้นร่างหนังสือชี้ชวนโดยคณะกรรมการของให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแล้วตั้งแต่วันที่ 30 มกราคม 2563 และวันที่ 11 มิถุนายน 2563 ตามลำดับ ซึ่งเกิดขึ้นก่อนที่นายอัฐฐ์จะเข้ามาดำรงตำแหน่งในผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล นายอัฐฐ์จึงไม่ได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติการรับงาน และอนุมัติการขึ้นร่างหนังสือชี้ชวนในขณะนั้น อีกทั้ง เมื่อได้เข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแล้วก็ได้มีการปฏิบัติตามนโยบายการควบคุมภายในของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลอย่างเคร่งครัด ดังนั้น การที่นายอัฐฐ์เคยดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในระยะเวลาอันสั้น จึงไม่เป็นเหตุอันอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด

1.10.2. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นทรัสตี สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ที่ก่อตั้งโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ และต้องปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัสตี

1.10.3. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒน์ โฟร์

ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับแล้ว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เพื่อเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์

1.10.4. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ แสตนลิริ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับแสตนลิริ ซึ่งเป็นผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน ลิริ แคมปัส

1.10.5. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ ลิริพัฒนา โฟร์

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับลิริพัฒนา โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคารสำนักงาน ลิริ แคมปัส

1.10.6. ลิริพัฒนา โฟร์ และ แสตนลิริ

ลิริพัฒนา โฟร์ เคยเป็นบริษัทในเครือแสตนลิริ ก่อนที่กลุ่มบริษัทแสตนลิริจะจำหน่ายหุ้นทั้งหมดให้แก่กลุ่มคุณกรวิชัย สวาทยานนท์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ในปัจจุบันแสตนลิริไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับลิริพัฒนา โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคารสำนักงาน ลิริ แคมปัส นอกเหนือจากการเป็นผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน ลิริ แคมปัส เท่านั้น

1.10.7. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ บริษัท สตาร์ อินเตอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“สตาร์ อินเตอร์”)

เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2564 เอ็กซ์ฟิจิ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ได้ซื้อตั๋วแลกเงิน (Bill of Exchange) ที่ผู้ออกมีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด (call option) ซึ่งมีมูลค่าหน้าตั๋วแลกเงินจำนวน 285 ล้านบาท อายุ 183 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 14 ธันวาคม 2564 ที่ออกโดยสตาร์ อินเตอร์ ซึ่งมีคุณกรวิชัย สวาทยานนท์ ถือหุ้นร้อยละ 100 เพื่อนำเงินที่ได้จากการขายตั๋วแลกเงินไปซื้อหุ้นสามัญบางส่วนของบริษัท ลิริพัฒนา โฟร์ โดยในปัจจุบันสตาร์ อินเตอร์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ลิริพัฒนา โฟร์ ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ลิริพัฒนา โฟร์ ในอัตราร้อยละ 54.35 โดยหุ้นทั้งหมดของสตาร์ อินเตอร์ ได้ถูกนำไปเป็นหลักประกันในการชำระเงินตามเงื่อนไขของตั๋วแลกเงินดังกล่าว

ทั้งนี้ แม้อั๊กซ์ฟิจิ จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 ในผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ อั๊กซ์ฟิจิ ได้เคยทำรายการกู้ยืมเงินจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เพื่อใช้ในกิจการของ อั๊กซ์ฟิจิ และยังคงชำระคืนไม่ครบถ้วนก็ตาม แต่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีโครงสร้างการบริหารจัดการ ระบบงาน ตลอดจนบุคลากร ที่เป็นเอกเทศ แยกต่างหากจาก อั๊กซ์ฟิจิ และเป็นโครงสร้างที่เหมาะสมและเพียงพอให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพด้วยความรับผิดชอบ และเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และมาตรฐานการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และข้อเท็จจริงดังกล่าวไม่มีลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำหรับการระดมทุนในครั้งนี้ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด

อนึ่ง เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถระดมทุนได้ตามจำนวนเงินและเงื่อนไขที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้แล้ว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรเงินบางส่วนที่ได้จากการระดมทุนเพื่อเข้าลงทุนในหุ้นของ ลิริพัฒนา โฟร์ ในอัตราร้อยละ 100

ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยส่วนหนึ่งจะนำไปจ่ายชำระค่าหุ้นให้แก่ สตาร์ อินเตอร์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของสิริพัฒน์ โฟร์

1.10.8. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ แสตนลิริ

ในเดือนกันยายน 2563 นายวันจักร์ บุณศิริ (อดีตเคยดำรงตำแหน่งเป็นประธานผู้บริหารสายงานการเงินและสนับสนุนธุรกิจของแสตนลิริ) ได้เข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการของเอ็กซ์พีจี (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล) และเป็นกรรมการของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล โดยปัจจุบันยังคงดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของแสตนลิริ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 เอ็กซ์พีจีได้เปิดเผยมติการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 โดยอนุมัติให้เอ็กซ์พีจีออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้กับแสตนลิริ รวมถึงบุคคลและนิติบุคคลท่านอื่น โดยผลจากการดำเนินการหลังการมีมติอนุมัติส่งผลให้แสตนลิริเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของเอ็กซ์พีจี โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นประมาณร้อยละ 15 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ภายใต้อรรถกถาของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ขอเท็จจริงดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานหรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อการให้บริการแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด เนื่องจาก

- (ก) แสตนลิริเป็นเพียงผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และมีได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- (ข) การดำเนินงานของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริสับ นั้น ได้ดำเนินการและผ่านการพิจารณาาก่อนนานแล้ว (คณะกรรมการของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ได้อนุมัติการรับงานในวันที่ 30 มกราคม 2563 และอนุมัติให้ยื่นร่างหนังสือชี้ชวนในวันที่ 11 มิถุนายน 2563) ซึ่งเกิดขึ้นก่อนที่นายวันจักร์จะเข้ามาดำรงตำแหน่งในผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเอ็กซ์พีจี
- (ค) มีการขึ้นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นทางการกับทาง ก.ล.ด. ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2564 ซึ่งก่อนที่จะประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของเอ็กซ์พีจีจะมีมติอนุมัติให้เอ็กซ์พีจีออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้กับแสตนลิริ
- (ง) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีโครงสร้างการบริหารจัดการ ระบบงาน ตลอดจนบุคลากร แยกต่างหากจาก เอ็กซ์พีจี ซึ่งเป็นโครงสร้างที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการดำเนินงานอย่างเป็นอิสระ ซึ่งมีความมาตรฐานการประกอบธุรกิจที่เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

1.11. สิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิที่จะได้รับผลประโยชน์จากกระแสเงินสดที่เกิดจากการปล่อยเช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ตามนโยบายการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่มีสิทธิในการรับเงินปันผลจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลเนื่องจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ได้อยู่ในฐานะของผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เนื่องจาก สิริพัฒน์ โฟร์ ได้โอนขายกระแสหารับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ทั้งหมดให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายใต้สัญญา RSTA แล้ว การที่ทรัสต์เข้ามาถือหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์ จึงไม่มีการจ่ายเงินปันผลจาก สิริพัฒน์ โฟร์ ไปให้แก่กองทรัสต์หรือทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์ แต่อย่างใด ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้รับผิดชอบ

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าตอบแทนทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเพื่อการชำระบัญชีและการเลิกกองของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนใด ๆ เว้นแต่เฉพาะเรื่องที่ระบุในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 6 ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดสิทธิออกเสียงของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุอยู่ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ อันอาจจะกระทบสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

- (ก) การขายหรือจำหน่ายไปซึ่งหุ้นในสิริพัฒน์ โพรโดยทรัสต์ หรือการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยสิริพัฒน์ โพร ที่นอกเหนือจากขอบเขตที่กำหนดไว้แล้วในหนังสือชี้ชวน
- (ข) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทน วิธีการให้ได้มาซึ่งผลตอบแทนหรือการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งกรณีการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส และกรณีสิ้นสุดโครงการ
- (ค) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่ออายุ ยกเลิก สัญญา RSTA หรือ สัญญาเช่าแสนสิริ ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญ
- (ง) การเข้าทำสัญญาให้บุคคลอื่นเช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- (จ) การเลิกกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ฉ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อที่ (ก) ถึง (ง)

และรวมไปถึงการขอมติพิเศษในกรณีที่มีการขายระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามรายละเอียดในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 6 ข้อ 1.4.

1.12. กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีการกำหนดกลไกต่าง ๆ เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังต่อไปนี้

- (ก) กลไกความคุ้มครองผ่านกลไกทางสัญญา อันได้แก่ สัญญาเช่าแสนสิริ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญา RSTA ข้อผูกพันตามหนังสือชี้ชวน
- (ข) กลไกความคุ้มครองเพื่อให้มั่นใจได้ว่า ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และสิริพัฒน์ โพรจะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของตนตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และสัญญา RSTA เช่น การกำหนดวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้จำกัดอยู่เพียงวัตถุประสงค์เท่าที่จำเป็นเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนภายใต้หนังสือชี้ชวนเท่านั้น และการกำหนดโครงสร้างโดยมีการโอนหุ้นในสิริพัฒน์ โพร เข้าไปเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยทรัสต์จะทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินดังกล่าวภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ค) กลไกคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในส่วนของการแบ่งรายได้จากการลงทุน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เข้ามาช่วยจัดการในการจัดเตรียมข้อมูลผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน และร่วมส่งจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผ่านธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้ เพื่อกำจัดความเสี่ยงกรณีผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ/หรือสิริพัฒน์ โพร จะส่งจ่ายเงินที่อยู่ในบัญชีออกไปโดยพลการ หรือจ่ายออกไปให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง

- (ง) กลไกคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในส่วนของการป้องกันการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยจัดให้มีการจัดทำสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะที่เป็นบุคคลภายนอกที่น่าเชื่อถือ ซึ่งได้แก่ PwC ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ และมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนโทเคนดิจิทัล เพื่อดูแลและตรวจสอบรายชื่อที่มีสิทธิในการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสีขาว ("Whitelist")

โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.4.

1.13. สัญญาอัจฉริยะ

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสีขาว ใช้บล็อกเชนเทคโนโลยีที่สามารถทำงานตามรหัสคำสั่ง (code) ได้ ผ่านสัญญาอัจฉริยะ โดยสัญญาอัจฉริยะสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสีขาว มีการใช้ชุดซอร์สโค้ดทั้งหมด 2 ชุด เพื่อสร้างสัญญาอัจฉริยะ ดังต่อไปนี้

1) ซอร์สโค้ดสำหรับสัญญาอัจฉริยะ NBIT ซึ่งเป็นชุดคำสั่งที่ใช้สำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัลสีขาว A และโทเคนดิจิทัลสีขาว B ที่อยู่บนระบบ mainnet มีรายละเอียดดังนี้

โทเคนดิจิทัลสีขาว A : <https://better-call.dev/mainnet/KT1SjcE7G4gCwV9gCC1mHegHFkoQX4DdZCFH/operations>

โทเคนดิจิทัลสีขาว B : <https://better-call.dev/mainnet/KT1S3KMjBuvbbZc9P4HDRSVbtu2Q6N5HFpFA/operations>

2) ซอร์สโค้ดสำหรับสัญญาอัจฉริยะ Distribution List

ตัวอย่างซอร์สโค้ด : <https://better-call.dev/edo2net/KT1HnfDNXU7jRPtiEp7fqnfALwgmEoZwmSt6/code>

ซึ่งเป็นซอร์สโค้ดที่อยู่ระบบ testing โดยจะมีการนำซอร์สโค้ดดังกล่าวเข้าสู่ระบบ mainnet ต่อไป

1.14. การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ปัจจุบันมีศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล 1 แห่ง ที่อยู่ระหว่างการพิจารณานำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสีขาว เข้าจดทะเบียนซื้อขาย ได้แก่ ERX ซึ่งเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดย ก.ล.ต. อย่างไรก็ตาม ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีฐานภาษีอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มมีภาระภาษีที่ต้องเสียจากการซื้อขายโทเคนดิจิทัลบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

1.15. การจัดตั้งกองทรัสต์และทรัพย์สินในกองทรัสต์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสีขาว ซึ่งเป็นกองทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามประกาศของ ก.ล.ต. ที่กำหนดให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลก่อตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โพร เป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งกองทรัสต์ และมีทรัพย์สินทำหน้าที่เป็นทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โปรดพิจารณารายละเอียดสรุปสาระสำคัญของกองทรัสต์และหน้าที่หลักของทรัสต์ในส่วนที่ 6 และร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 4 เพิ่มเติม

1.16. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล

1.16.1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)

1.16.2. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นเมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ และภาระผูกพันตามสัญญาเช่า

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายหลักเมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ	จำนวนเงิน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือหุ้นค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือหุ้น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมธนาคารในการโอนเงินค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าเช่าค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) ในการให้ความเห็นต่อการทำรายการ เพื่ออนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ในราคาต่ำกว่าที่กำหนดหรือที่ปรึกษาอื่น ๆ (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ภาระผูกพันตามสัญญาเช่า	จำนวนเงิน	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ	149.4 ล้านบาท	เมื่อสิ้นสุดโครงการโดยหักออกจากมูลค่าการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

1.16.3. ภาษีอากร

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีการภาษีที่ต้องเสียเพิ่มเติมดังนี้

- (ก) การได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส ซึ่งถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) กล่าวคือ เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 ของเงินได้

- (ข) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเฉพาะส่วนที่เกินกว่าที่ลงทุน และกำไรจากซื้อขายโทเคนดิจิทัลบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Capital Gain) ซึ่งถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ฉ) กล่าวคือ เป็นผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตีราคาเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน ซึ่งจะหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 ของเงินได้
- (ค) ภาระภาษีมูลค่าเพิ่ม เนื่องจากยังไม่มีความชัดเจนว่าโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนจะถูกพิจารณาว่าเข้าลักษณะเป็น “บริการทางอิเล็กทรอนิกส์” ที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มตามประมวลรัษฎากรหรือไม่ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีความประสงค์ที่จะรับผิดชอบภาระภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเฉพาะส่วนที่เกิดขึ้นจากการเสนอขายต่อประชาชนครั้งแรกไปก่อนเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนแก่ผู้ลงทุน และผู้ออกโทเคนจะดำเนินการเพื่อหาข้อยุติเกี่ยวกับประเด็นภาษีมูลค่าเพิ่มต่อไป ในส่วนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลนั้น หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนในทางการค้าปกติในลักษณะเป็นผู้ประกอบการและมีรายรับหรือฐานภาษีที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มเกินกว่า 1.8 ล้านบาทต่อปี ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจมีหน้าที่ต้องจดทะเบียนเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มและเสียภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนดังกล่าว

1.17. ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

การลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ นั้นมีความเสี่ยงในระดับที่สูง โดยสรุปความเสี่ยงที่สำคัญได้ดังนี้ (รายละเอียดปรากฏตามส่วนที่ 4 ข้อ 4.6.)

1.17.1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลและกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

- (ก) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้น
- (ข) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้เนื่องจากจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ
- (ค) กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้เพียงรายการเดียวของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังนั้น กิจกรรมของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงขึ้นอยู่กับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเท่านั้น
- (ง) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้เช่าเพียงรายเดียวและกรณีที่สภาพเศรษฐกิจไม่ดีหรือเกิดภาวะอื่น ๆ อาจทำให้ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า หรือกรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาอาจไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้
- (จ) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา ("ระบบผลิตไฟฟ้า") ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้า
- (ฉ) ความสูญเสียที่มีได้มีการทำประกันภัยไว้ หรือที่เกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัย อาจส่งผลกระทบทางลบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้
- (ช) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ มีผลการดำเนินงานเพียงปีเดียว ซึ่งอาจไม่เพียงพอที่นักลงทุนจะใช้อ้างอิงในการพิจารณาคัดสินใจการลงทุน
- (ซ) ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินที่มีการประเมินค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น อาจไม่ได้แสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้

(ฉ) ความเสี่ยงจากกรณีกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเข้าลงทุนถูกเวนคืน

1.17.2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างองค์กร เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ใช่ผู้ถือหุ้นที่จะมีอำนาจควบคุมกิจการ จึงไม่สามารถใช้สิทธิในการลงมติบังคับผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ อย่างไรก็ดี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้คำรับรองต่อ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายใต้หนังสือชี้ชวนฉบับนี้ว่า ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะปฏิบัติหน้าที่โดยครบถ้วนทุกประการ และ จะดำเนินการโดยชอบและภายในเวลาที่เหมาะสมเพื่อปกป้องคุ้มครองสิทธิของตนภายใต้ธุรกรรมทั้งหมดที่ รองรับการลงทุนครั้งนี้

1.17.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และการเสนอขายครั้งนี้

- (ก) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยกเลิกการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ หากเสนอขายโทเคนดิจิทัล เพื่อการลงทุนสิริฮับ ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด
- (ข) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ คือผลิตภัณฑ์การลงทุนชนิดหนึ่ง ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่สามารถ มีส่วนเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายและการดำเนินกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้
- (ค) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เป็นสินทรัพย์ดิจิทัลจดทะเบียนใน ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
- (ง) ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ มีอยู่จำกัด และอาจมีสภาพคล่องใน ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลน้อย
- (จ) หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดเพิ่มขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน สิริฮับ

1.17.4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับเทคโนโลยีที่จะนำมาใช้เพื่อรองรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

- (ก) กฎเกณฑ์ในการกำกับดูแลที่มีอยู่ในปัจจุบันที่จะนำมาใช้บังคับกับเทคโนโลยีบล็อกเชนโทเคนดิจิทัล และการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่าง ๆ ยังคงอยู่ระหว่างการพัฒนา จึงยังคงมีความไม่แน่นอนสูงมากในหลาย ๆ ด้าน ระเบียบและนโยบายใหม่ ๆ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของ โทเคนดิจิทัลเพื่อ การลงทุนสิริฮับ ได้
- (ข) การพัฒนาเครือข่ายบล็อกเชนเพิ่มเติม และการยอมรับให้เครือข่ายบล็อกเชนเป็นส่วนหนึ่งของอุตสาหกรรม ใหม่ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ หลายประการซึ่งยากที่จะประเมินได้
- (ค) ราคาสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อ โทเคนดิจิทัลเพื่อการ ลงทุนสิริฮับ
- (ง) อาจมีภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ เช่น การขโมย การเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (hack) การดัดแปลงโค้ด หรือความเสียหายอื่น ๆ ต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ หรือเครือข่ายบล็อกเชนที่ออกโทเคน ซึ่งอาจ ส่งผลกระทบต่อการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับได้

1.17.5. ความเสี่ยงด้านอื่น ๆ

- (ก) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (ข) ความเสี่ยงจากการพิจารณาด้านภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกี่ยวข้องของกรมสรรพากร
- (ค) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัลและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ความเสี่ยงทางการเมือง

1.18. เงื่อนไขในการซื้อขาย และการโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลสิทธิ รับ ในตลาดรอง

เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแล ติดตาม และคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซื้อ ขาย และ โอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิรับในตลาดรองผ่านศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ต. เท่านั้น ซึ่งศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์จะนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิรับเข้าไปจดทะเบียนซื้อขายนั้น ได้แก่ ERX โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังไม่อนุญาตให้มีการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิรับไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่มีได้เปิดไว้กับ ERX ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่เปิดไว้กับ ERX ประสงค์จะโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิรับระหว่างผู้ถือโทเคนดิจิทัลด้วยกัน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องดำเนินการซื้อขายบนระบบของ ERX เท่านั้น

อย่างไรก็ดี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาให้มีการซื้อ ขาย และ โอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิรับในลักษณะอื่นใดเพิ่มเติมในอนาคตได้

1.19. ข้อควรระวัง

ข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ล่วงหน้า

ถ้อยคำบางส่วนของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ และในเอกสารที่มีการอ้างอิงถึงและเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคต ประกอบไปด้วยข้อมูลเกี่ยวกับผลการประกอบธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่อาจเกิดขึ้น หรือที่สันนิษฐานว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง ผลการดำเนินงาน แผนการ และความเป็นไปได้หรือข้อสันนิษฐานว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้คำว่า "เชื่อว่า" "คาดว่า" "คาดหมายว่า" "ประมาณการ" "วางแผน" "ยังคงอย่างต่อเนื่อง" "ประสงค์ที่จะ" "ควร" "อาจจะ" หรือคำอื่นที่คล้ายกัน ถือว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องการใช้ถ้อยคำแสดงการคาดการณ์ในอนาคต

ข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แสดงถึงมุมมองในปัจจุบันของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่มีต่อเหตุการณ์ในอนาคต โดยขึ้นอยู่กับความเสี่ยง ความไม่แน่นอน ข้อสันนิษฐาน และการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์แวดล้อมต่าง ๆ มากมาย ทั้งที่ทราบแล้วและยังไม่ทราบ อันอาจทำให้ผลการดำเนินงานจริงของผู้ออกโทเคนดิจิทัลแตกต่างไปจากที่ระบุในข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญได้

ถ้อยคำที่เกี่ยวข้องกับเรื่องต่อไปนี (และเรื่องอื่น ๆ) อาจเป็นการแสดงการคาดการณ์ในอนาคตได้

- 1) การใช้ประโยชน์จากรายได้สุทธิจากการเสนอขายครั้งนี้
- 2) แนวโน้มตลาดในอุตสาหกรรมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตลอดจนอัตราดอกเบี้ย ตลาดตราสารหนี้ และตลาดสินเชื่อ หรือเศรษฐกิจทั่วไป

- 3) ผลประกอบการและประมาณการผลประกอบการและกระแสรับตามสัญญา RSTA ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- 4) ประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและ รายจ่ายเพื่อการลงทุน
- 5) สภาพเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานครและของประเทศไทยโดยทั่วไป ตลอดจนแนวโน้มเศรษฐกิจทั่วโลก
- 6) การเปลี่ยนแปลงрсนิยมและความชอบของผู้บริโภค
- 7) การด้อยคุณภาพหรือชื่อเสียงของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส
- 8) การปรับตัวลดลงของเครื่องมือชี้วัดการดำเนินงาน (เช่น พื้นที่ว่าง หรืออัตราการใช้เช่าลดลง)
- 9) ความเสี่ยงทางการเงิน ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่ผู้เช่าจะผิดนัดสัญญาเช่า
- 10) การเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- 11) ผลกระทบและการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบของภาครัฐ กฎหมายภาษีอากรและอัตราภาษี แนวทางการบัญชี และเรื่องอื่นที่คล้ายกัน
- 12) การดำเนินการและแนวทางริเริ่มของหน่วยงานของรัฐในระดับต่าง ๆ ของไทย ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงนโยบายของหน่วยงานของรัฐในระดับต่าง ๆ ของไทย รวมถึงการบังคับใช้และผลกระทบจากมาตรการแนวทางริเริ่ม และนโยบายเหล่านี้
- 13) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในส่วนที่บริหารจัดการโดยบุคคลภายนอกองค์กร
- 14) การคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องกับความสามารถของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในอนาคต
- 15) ความเข้าใจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเกี่ยวกับการแข่งขัน
- 16) การขาดตลาดส่วนกลางแบบรวมศูนย์สำหรับโทเคนดิจิทัล
- 17) สภาพตลาดโดยทั่วไปที่ส่งผลกระทบต่อสินทรัพย์ที่ใช้เทคโนโลยีบล็อกเชน
- 18) ตลาดสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ หากการเสนอขายนี้เสร็จสมบูรณ์ และ
- 19) การละเมิดหรือโจมตีความปลอดภัยไซเบอร์

ข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตมีที่มาจากความเชื่อ ข้อสันนิษฐาน และความคาดหวังของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเกี่ยวกับผลประกอบการในอนาคต โดยพิจารณาจากข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีอยู่ในปัจจุบัน ถ้อยคำแสดงการคาดการณ์ในอนาคตไม่ใช่คำทำนายเหตุการณ์ในอนาคต ความเชื่อ ข้อสันนิษฐาน และการคาดการณ์ต่าง ๆ เหล่านี้อาจเปลี่ยนแปลงได้จากเหตุการณ์หรือปัจจัยต่าง ๆ มากมายที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่อาจทราบได้ทั้งหมด ปัจจัยเหล่านี้บางประการมีคำอธิบายอยู่ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ในหัวข้อ "ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ" หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น ธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจแตกต่างไปจากที่ระบุในถ้อยคำแสดงการคาดการณ์ในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ ถ้อยคำแสดงการคาดการณ์ในอนาคตใด ๆ ก็ตาม ถือเป็นถ้อยคำในวันที่ได้กล่าวข้อความดังกล่าวเท่านั้น เมื่อเวลาผ่านไปย่อมเกิดความเสี่ยงหรือความไม่แน่นอนใหม่ ๆ ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถทำนายเหตุการณ์ต่าง ๆ นั้น หรือผลกระทบของเหตุการณ์ที่มีต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีหน้าที่หรือเจตนาจะปรับปรุงหรือทบทวนข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคต ไม่ว่าจะเป็นเพราะมีข้อมูลใหม่หรือมีเหตุการณ์เกิดขึ้นในอนาคตหรืออื่น ๆ ก็ตาม ยกเว้นจะเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

ส่วนที่ 2

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

2. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

2.1. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี แอมเพิล เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 โดยนายกรวิญญ์ สวาทยานนท์ เป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดใน แอมเพิล คิดเป็นร้อยละ 100 โดยรายละเอียดที่เกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีดังนี้

2.1.1. ชื่อของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

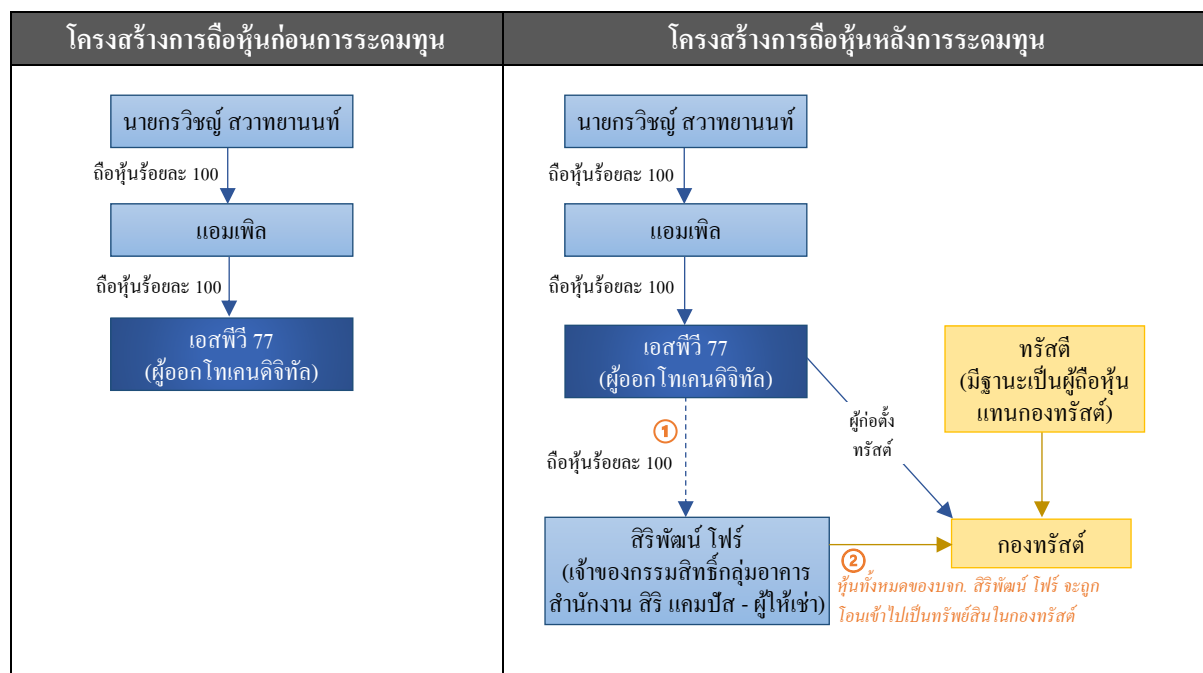
บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105563011428) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2563 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 43 อาคารไทยซีซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 ห้องเลขที่ 222 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล

2.1.2. ทุนจดทะเบียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท

2.1.3. โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีโครงสร้างการถือหุ้น ดังนี้



รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 6 กันยายน 2564

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1.	บริษัท แอมเฟิล เวนเจอร์ จำกัด ^{/1}	99,997	100.00
2.	นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์	1	0.00
3.	นายวิทยา วิสัยชนม์	1	0.00
4.	นางสาวจันทร์พิมพ์ ปิยพงศ์โกวิท	1	0.00
รวม		100,000	100.00

หมายเหตุ: ^{/1} บริษัท แอมเฟิล เวนเจอร์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562 เพื่อประกอบธุรกิจโดยการเข้าถือหุ้น (Holding Company) ในบริษัทอื่น โดยบริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่และสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 6 กันยายน 2564 ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1.	นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์	9,998	99.98
2.	นายวิทยา วิสัยชนม์	1	0.01
3.	นางสาวจันทร์พิมพ์ ปิยพงศ์โกวิท	1	0.01
รวม		10,000	100.00

2.1.4. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์ ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการแต่เพียงผู้เดียว พร้อมทั้งดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และมีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานบริหารสินทรัพย์ และมีนางสาวนาขวัญ หอมจำปา ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน (Chief Financial Officer) มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป และสายงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ และดำรงตำแหน่งผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ทั้งนี้ ภายหลังจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการก่อตั้งทรัสต์ร่วมกับทรัสต์โดยไอออนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นทรัสต์สินในการก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้ผู้ลงทุนมั่นใจได้ว่าหุ้นดังกล่าวจะไม่ถูกจำหน่าย ขาย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ โดยไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล รายละเอียดปรากฏตามส่วนที่ 6 อย่างไรก็ดี กลุ่มผู้บริหารดังกล่าวจะยังทำหน้าที่บริหารกิจการ สิริพัฒน์ โฟร์ และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่ง สิริพัฒน์ โฟร์เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์

2.1.4.1. กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ณ วันที่ 6 กันยายน 2564 กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 1 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์	กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันผู้ออกโทเคนดิจิทัล

นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์ และประทับตราสำคัญของบริษัท

2.1.4.2. ผู้บริหาร

ณ วันที่ 6 กันยายน 2564 ผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 2 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1.	นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์
2.	นางสาวนาขวัญ หอมจำปา	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินและผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

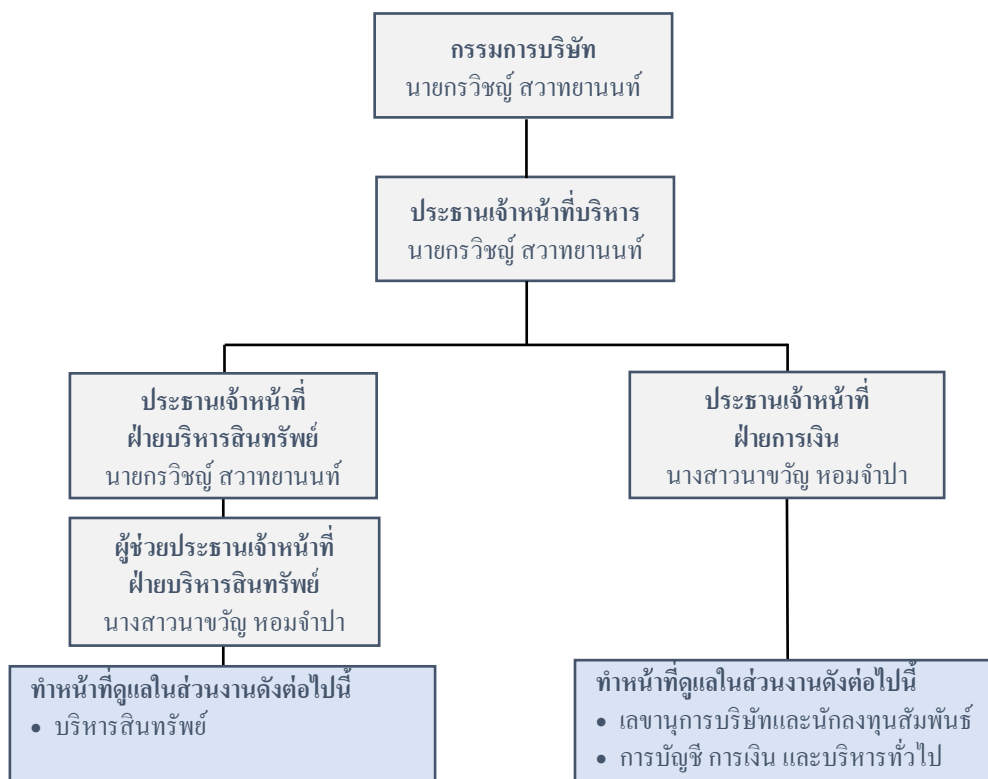
ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินจำนวน 1.8 ล้านบาท และไม่มีค่าตอบแทนอื่น

2.1.4.3. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)
1. นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์ - กรรมการบริษัท - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	54	- ปริญญาตรีสาขาการบริหารงาน บุคคล มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต	- กรรมการ/ผู้จัดการทั่วไป บริษัท ศรีสยาม พรอพเพอร์ตี้ จำกัด - กรรมการ/ผู้จัดการทั่วไป บริษัท มหาทุน พลาซ่า จำกัด - กรรมการ/ผู้บริหาร บริษัท สุขนิเวศน์ จำกัด - กรรมการ/ผู้บริหาร บริษัท ดี.จี.ทรานส์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด - ผู้บริหาร บริษัท เดอะ ลิฟวิ้ง ควอเตอร์เทคส์ จำกัด - ผู้บริหาร บริษัท ทุนศรีสยาม จำกัด
2. นางสาวนาขวัญ หอมจำปา - ประธานเจ้าหน้าที่ บริหารฝ่ายการเงิน - ผู้ช่วยประธาน เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร สินทรัพย์	44	- ปริญญาโทสาขาวิทยาศาสตร์ มหาบัณฑิต (การเงิน) (International Program) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรีสาขาบัญชีบัณฑิต (International Program) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <u>หลักสูตรการอบรม</u> - หลักสูตรที่ปรึกษาทางการเงิน (FA License)	- ที่ปรึกษา บริษัท อินฟินิท แคปปิตอล จำกัด

2.2. แนวทางการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.2.1. โครงสร้างการบริหารงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี นายกรวิชัย สวาทยานนท์ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานบริหารสินทรัพย์ และมีนางสาวนาขวัญ หอมจำปา ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน (Chief Financial Officer) มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงาน การบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป และสายงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ และดำรงตำแหน่งผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ว่าจ้างผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับสายงานการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป เพื่อให้การปฏิบัติงานของโครงการมีประสิทธิภาพ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ว่าจ้างบริษัท สำนักงาน เอ็ม เอ็ม เอ็น ซินดิเคท จำกัด เป็นผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการสำหรับการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป ซึ่งได้แก่ การจัดเก็บรายได้และรับเงิน การบันทึกค่าใช้จ่ายและการทำรายการเบิกจ่าย การบัญชีทั่วไป ภาษีและการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ประเมินประสิทธิภาพและผลงานในอดีต ความสามารถในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป และความพร้อมในการปฏิบัติงาน พบว่าบุคลากรของบริษัท สำนักงาน เอ็ม เอ็ม เอ็น ซินดิเคท จำกัด มีความรู้ความสามารถในงานที่เกี่ยวข้อง จึงมีความเห็นว่า บริษัท สำนักงาน เอ็ม เอ็ม เอ็น ซินดิเคท จำกัด สามารถปฏิบัติงานตามที่รับมอบหมายได้

รวมถึงผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเป็นผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ร่วมสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ร่วมพิจารณากระบวนการการจำหน่ายทรัพย์สิน ร่วมจัดการซื้อหรือเรียนของนักลงทุน และรวมถึงการให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ใหม่ ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาความเพียงพอของบุคลากรของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยพิจารณาถึงปริมาณงานในแต่ละสาขางานและขอบเขตความรับผิดชอบของผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับโครงการ มีความเห็นว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีบุคลากรเพียงพอในการปฏิบัติงานของโครงการ

2.2.2. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.2.2.1. กรรมการบริษัท

(ก) หน้าที่และความรับผิดชอบโดยทั่วไป

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และกฎระเบียบของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริตเพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบอย่างเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
- 2) กำหนดนโยบายและแนวทางการดำเนินกิจการของบริษัท กำกับดูแลการบริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลภายใต้หลักธรรมาภิบาล
- 3) จัดให้มีการรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและน่าเชื่อถือ
- 4) ควบคุมและกำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ปฏิบัติตามที่มีส่วนได้เสียทั้งหมดอย่างเท่าเทียมกันและมีจริยธรรม
- 5) คัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกและเสนอชื่อกรรมการเพิ่มเติมให้ผู้ถือหุ้นของบริษัททำการแต่งตั้งต่อไป
- 6) คัดเลือกและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร
- 7) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหากมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น กรรมการจะต้องให้ความมั่นใจว่าผู้ลงทุนจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อโครงการ

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความไว้วางใจ โดยมีความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม
- 2) ปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและเหตุผลอันเหมาะสมว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของโครงการ โดยการปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจดังกล่าวต้องอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่เชื่อถือโดยสุจริตว่าเป็นข้อมูลที่เพียงพอ และปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม

- 3) บริหารจัดการ โครงการตามที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) กำหนดนโยบายการบริหารจัดการ โครงการ รวมถึงกำกับกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงาน โครงสร้างทางการเงินและการลงทุน และระบบการบริหารความเสี่ยง
- 5) จัดให้มีการใช้สิทธิออกเสียงของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสิทธิและผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 6) จัดให้มีระบบงานในการปฏิบัติหน้าที่ที่เหมาะสมสำหรับโครงการ
- 7) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติตามกฎหมายและระเบียบที่ ก.ล.ต. กำหนด
- 8) จัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน พร้อมทั้งเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 9) จัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนทั้ง โครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของราคาเสนอขายโทเคนดิจิทัลครั้งแรกในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของบริษัท อีกทั้ง บริษัทจะเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวผ่านเว็บไซต์ของบริษัท เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
- 10) พิจารณาและแก้ไขเรื่องร้องเรียนหรือข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งได้รับจากบุคคลภายนอกตามที่ผู้บริหารบริษัทเสนอ
- 11) ดำรงคุณสมบัติในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ครบถ้วน

2.2.2.2. ฝ่ายบริหาร

(ก) หน้าที่และความรับผิดชอบโดยทั่วไป

- 1) ผู้บริหารจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม และจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหน้าที่ตามที่ระบุในเอกสารต่าง ๆ ที่เปิดเผยแก่ ผู้ลงทุน ผู้บริหารจะต้องไม่กระทำการในลักษณะใดก็ตามอันขัดต่อผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม และจะต้องรับผิดชอบโดยไม่มีขีดจำกัดความรับผิดหากผู้บริหารไม่ปฏิบัติหน้าที่ของตน และ/หรือปฏิบัติหน้าที่อย่างไม่ถูกต้องครบถ้วน
- 2) ผู้บริหารจะต้องปฏิบัติตามหลักการทางธุรกิจดังต่อไปนี้
 - 2.1) รับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่อย่างต่อเนื่อง
 - 2.2) เปิดเผย แสดงความคิดเห็น หรือให้ข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ผู้ลงทุนทำการตัดสินใจลงทุนได้ โดยจะต้องสื่อสารข้อมูลดังกล่าวอย่างชัดเจน ไม่มีการบิดเบือน หรือแสดงข้อความเท็จ
 - 2.3) ห้ามนำข้อมูลไปใช้อย่างไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ส่วนตัว หรือของบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือก่อให้เกิดความเสียหาย หรือผลกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของบริษัท

- 2.4) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังเพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหากมีความขัดแย้งผลประโยชน์เกิดขึ้น ผู้บริหารจะต้องให้ความมั่นใจว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม
- 3) ปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาล ตลอดจนกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 4) ผู้บริหารจะต้องจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี พร้อมทั้งยื่นงบการเงินต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง โดยงบการเงินดังกล่าวจะต้องผ่านการสอบบัญชีและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจาก ก.ล.ด. และสังกัดสำนักงานสอบบัญชี ที่มีคุณสมบัติตามที่ ก.ล.ด. กำหนด
- 5) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของบริษัทตามที่ ก.ล.ด. และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนด นอกจากนี้ให้ผู้บริหารมีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือดำเนินการดำเนินการตามที่ ก.ล.ด. มีคำสั่ง หรือร้องขอ
- 6) หากผู้บริหารประสงค์จะมอบอำนาจให้ผู้อื่นปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ความรับผิดชอบของตน ผู้บริหารจะต้องกำหนดขอบข่ายความรับผิดชอบที่มอบหมายให้แก่บุคคลที่กำหนด พร้อมทั้งระบุวิธีการคัดเลือกบุคคลดังกล่าว

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อโครงการ

- 1) เพื่อให้การบำรุงรักษาและบริหารจัดการโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม ให้ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการดำเนินงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีอำนาจในการดำเนินกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ และความสามารถในการสนับสนุนการทำงานภายใต้ความรับผิดชอบของตนอย่างเต็มที่
- 2) การกำหนดนโยบายการบริหาร กำหนดนโยบายและกลยุทธ์เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน เพื่อให้การบริหารจัดการการลงทุนที่ได้รับมอบหมายเป็นไปอย่างรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล กฎหมาย และกฎระเบียบต่าง ๆ ตลอดจนการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
 - 2.1) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการจัดการโครงการตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อการป้องกันและลดความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
 - 2.2) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างโครงการกับผู้บริหารและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหาร รวมถึงมาตรการหรือแนวทางการคุ้มครองผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 2.3) การคัดเลือกบุคลากรโดยผู้บริหารและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ (Outsource) (ถ้ามี) เพื่อให้ได้บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติเหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

- 2.4) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนและถูกต้องตามที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และตามศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 3) ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้
 - 4.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อโครงการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - 4.2) การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับไปดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - 4.2.1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อการศึกษาหน้าที่ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
 - 4.2.2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
 - 4.2.3) บริษัทจะไม่มอบหมายงานหรือระบบงานที่ ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้มอบหมายงานดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่น
- 5) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 5.1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - 5.2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น ๆ
- 6) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยต้องมีการดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 6.1) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัล
 - 6.2) ทำการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย
- 7) จัดให้มีการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน
- 8) จัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือโทเคนดิจิทัล

- 9) จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลมอบให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลออกหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายในเวลาอันควร
- 10) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน พร้อมทั้งเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 11) กำกับดูแลโครงการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางของหน่วยงานของรัฐและหน่วยงานกำกับดูแล
- 12) จัดสรรผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามรายละเอียดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
- 13) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือกรอบการประเมินในการประเมินทรัพย์สินเป็นประจำทุกปี ซึ่งรวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของโครงการ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของโครงการ
- 14) เปิดเผยข้อมูลอย่างต่อเนื่องเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยจัดทำรายงานที่แสดงผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานการใช้จ่ายเงิน รายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) กรณีรายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20
- 15) รายงานเหตุการณ์สำคัญตามที่กำหนดในประกาศ กจ. 15/2561 หรือกฎเกณฑ์อื่นของ ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง
- 16) ดำรงไว้ซึ่งคุณสมบัติของผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ครบถ้วน

2.2.2.3. ฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน

(ก) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

หน้าที่หลักของฝ่ายบริหารสินทรัพย์คือ ตรวจสอบว่าทรัพย์สินอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินอย่างเพียงพอ และดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล

- 1) จัดให้มีการบำรุงและรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี ตลอดจนตรวจสอบสภาพแวดล้อมเป็นประจำอยู่ในสภาพสวยงามและเป็นระเบียบ
- 2) ดูแลให้ผู้เช่าซ่อมแซมปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินเพื่อให้ทรัพย์สินสามารถใช้งานได้ตามปกติ
- 3) ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในการยื่นขอหรือขยายระยะเวลาใบอนุญาตต่าง ๆ จากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า

- 4) จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินอย่างเพียงพอสำหรับโครงการตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- 5) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอนแนะที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่า
- 6) ประสานงานกับฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อสอบทานรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงสอบทานความครบถ้วนสมบูรณ์ของทรัพย์สิน ความสมเหตุสมผลของวิธีการและสมมุติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาและราคาที่คำนวณได้ เป็นต้น
- 7) ประสานงานกับทรีดีและผู้เกี่ยวข้องเพื่อการจัดทำสัญญาซื้อขาย และการโอนทรัพย์สิน
- 8) ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล

(ข) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการบริษัท

หน้าที่หลักของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการบริษัทคือ รับผิดชอบการจัดเตรียมข้อมูลเกี่ยวกับโครงการให้แก่ผู้ลงทุนและประชาชนทั่วไป

- 1) จัดทำข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ โดยตั้งอยู่บนหลักความเสมอภาค ความโปร่งใส ความถูกต้อง และความครบถ้วนสมบูรณ์ ตามแนวทางการเปิดเผยข้อมูล
- 2) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอนแนะเกี่ยวกับโครงการจากบุคคลภายนอก และนำเสนอต่อฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อหาวิธีดำเนินการแก้ไขและชี้แจงแก่ผู้ยื่นเรื่องร้องเรียน
- 3) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารสำคัญของบริษัท รวมถึงหนังสือบอกกล่าวการประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- 4) ประสานงานกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
- 5) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ ก.ล.ต. กำหนด
- 6) จัดการประชุมผู้ถือหุ้น
- 7) ประสานงานกับหน่วยงานกำกับดูแล เช่น ก.ล.ต.
- 8) กำกับดูแลการเปิดเผยและรายงานข้อมูลต่อหน่วยงานกำกับดูแลและประชาชนทั่วไปให้มีความถูกต้องและครบถ้วน เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ค) ฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป

หน้าที่หลักของฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป คือ รับผิดชอบการจัดทำรายงานทางการเงินเกี่ยวกับโครงการ พร้อมทั้งทำงานกับฝ่ายบริหารสินทรัพย์อย่างใกล้ชิดเพื่อเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าโครงการ และรับผิดชอบการบริหารงบประมาณและโครงสร้างทางการเงินของโครงการ

- 1) จัดทำรายงานหรือข้อมูลตามประกาศ กจ. 15/2561 ข้อ 46 (2) (ก) (ข) และ (ค) และกฎเกณฑ์อื่นของ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
- 2) จัดทำและบริหารจัดการงบประมาณประจำปีของโครงการ

- 3) บริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินและโครงสร้างทางการเงินของโครงการ
- 4) บริหารจัดการสภาพคล่องและกระแสเงินสดของโครงการ
- 5) พิจารณาจ่ายค่าตอบแทนของโครงการให้เป็นไปตามตามนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนของโครงการ
- 6) พิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะนำมาใช้กับโครงการ
- 7) คำนวณค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของโครงการตามอัตราที่กำหนด
- 8) ชำระเงินให้กับเจ้าหนี้ของโครงการ
- 9) เรียกเก็บค่าเช่า ติดตามค่าเช่าค้างชำระ และจัดทำรายงานค่าเช่าค้างชำระประจำเดือน รวมถึงติดตามและกระทบยอดข้อมูลที่ได้รับ เพื่อความถูกต้องและครบถ้วน พร้อมทั้งติดตามหนี้สินค้างชำระ
- 10) จัดทำบัญชีรายได้จากค่าเช่าและค่าใช้จ่ายของโครงการ
- 11) ประสานงานกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
- 12) ประสานงานกับทนายเพื่อดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

2.2.3. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

- (ก) ตรวจสอบและสอบทานข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล (due diligence) และข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (ข) ให้ความเห็นต่อ ก.ล.ด. ว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีคุณสมบัติครบถ้วน และรับรองต่อ ก.ล.ด. ถึงการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- (ค) ให้ความรู้ คำแนะนำ หรือกระทำการใด ๆ เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ทราบถึงหน้าที่ ความรับผิดชอบ กฎเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีปฏิบัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง มีการจัดการและการดำเนินการที่ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อผู้ลงทุนเป็นสำคัญ
- (ง) ติดต่อประสานงาน และเก็บรวบรวมและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตามกฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง
- (จ) ดำเนินการกำหนดรายชื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- (ฉ) ดำเนินการทำลายโทเคนดิจิทัลเมื่อจบโครงการ
- (ช) ดำเนินการเรียกคืนโทเคนดิจิทัลในกรณีที่เกิดเหตุการณ์เกี่ยวกับอาชญากรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (Claw Back Mechanism)
- (ซ) ดำเนินการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตามข้อกำหนดของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ในกรณีที่โทเคนดิจิทัลครบกำหนดอายุโครงการหรือกรณีที่เกิดเหตุฉุดฉุด

(ฉ) ดำเนินการอื่นเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล

- 1) ดำเนินการเรียกคืนโทเคนดิจิทัลที่ผู้ลงทุนไม่สามารถเข้าถึงกระเป๋าโทเคนดิจิทัลของตนเอง
- 2) ดำเนินการร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดส่งรายงานเหตุการณ์สำคัญอย่างต่อเนื่อง หรือการติดต่อกับหน่วยงานกำกับดูแล
- 3) เป็นช่องทางในการติดต่อและช่วยให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลและโทเคนดิจิทัลที่ออกและเสนอขาย รวมทั้งประสานงานกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อตอบคำถามที่เกี่ยวข้อง
- 4) เป็นที่ปรึกษาและให้ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการ
- 5) ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ใหม่ ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- 6) ดำเนินการประสานงานและให้ข้อมูลกับรหัสติดตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2.2.4. ระบบงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่สำคัญ

2.2.4.1. การบริหารทรัพย์สินโครงการ

(ก) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ บริษัทโดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ติดต่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย โดยต้องเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. ให้เสนอค่าบริการ โดยทั้ง 2 ราย ต้องไม่เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินทรัพย์สินของโครงการติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง และเป็นไปตามนโยบายการคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการ
- 2) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์นำเสนอรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพิจารณาและคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมจำนวน 1 ราย
- 3) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์เตรียมข้อมูลของทรัพย์สิน และจัดส่งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และนัดหมายให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเข้าสำรวจทรัพย์สิน

(ข) การสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ดังนี้

- 1) สอบทานความครบถ้วนของจำนวนทรัพย์สินที่ต้องได้รับการประเมิน
- 2) ความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สิน
- 3) วิธีการที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สิน และราคาประเมินทรัพย์สินที่คำนวณได้จากแต่ละวิธี
- 4) ความสมเหตุสมผลของวิธีการประเมินราคาของผู้ประเมินเลือกใช้ในการสรุปราคาประเมินทรัพย์สิน

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์นำส่งรายงานการประเมินทรัพย์สินให้ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และฝ่ายเลขานุการบริษัท และนักลงทุนสัมพันธ์นำส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ ก.ล.ต. ตามระยะเวลาที่กำหนด ทรัสต์ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และเปิดเผยแก่สาธารณชนต่อไป

(ค) การดูแลทรัพย์สินโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

การตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี

- 1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะกำหนดวันเวลาเพื่อเข้าตรวจสอบทรัพย์สินอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ร่วมกับ ผู้เช่า รวมถึงตรวจสอบให้มีการทำประกันภัยและการปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาเช่า โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์แจ้งกำหนดการการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปีให้ทรัสต์รับทราบ
- 2) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินตามกำหนดการการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี ซึ่งเมื่อตรวจสอบทรัพย์สินแล้วเสร็จ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะจัดทำรายงานการตรวจสอบทรัพย์สินและนำเสนอให้ทรัสต์ต่อไป
- 3) ในกรณีที่ตรวจพบว่าทรัพย์สินที่ตรวจสอบมีความแตกต่างกับรายละเอียดทรัพย์สิน ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะแจ้งให้ผู้เช่าชี้แจงเหตุผลเพื่อให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องดำเนินการปรับปรุงข้อมูลที่ไม่ถูกต้องให้แล้วเสร็จ

การสอบทานรายงานการตรวจเช็คงานระบบรายเดือน

- 1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการติดตามการบริหารทรัพย์สินโดยจะได้รับข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่า ได้แก่ รายงานการตรวจสอบอาคารรายเดือน และ รายงานเกี่ยวกับการรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance Report)
- 2) ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะทำการวิเคราะห์การบริหารทรัพย์สินโดยการสอบทานรายงานเกี่ยวกับการบำรุงรักษางานระบบต่าง ๆ และจัดทำรายงานการสอบทานทรัพย์สิน หากมีประเด็นสงสัยจะแจ้งขอข้อมูลหรือคำอธิบายเพิ่มเติมจากผู้เช่าและติดตามในครั้งถัดไป
- 3) นำส่งรายงานการสอบทานทรัพย์สินแก่ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์เพื่อพิจารณาอนุมัติ

(ง) การซ่อมแซมทรัพย์สินโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

บริษัทโดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สิน ตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) จากผลของการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี รวมถึงเหตุอื่น ๆ อันส่งผลให้ฝ่ายบริหารสินทรัพย์พบว่าผู้เช่ามิได้ทำการซ่อมแซมทรัพย์สินตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแจ้งผู้เช่าให้ดำเนินการตามหน้าที่ของผู้เช่าให้อยู่ในสภาพเดิมตามสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนการปฏิบัติงาน เพื่อให้ได้ผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการที่เหมาะสมเข้าซ่อมแซมทรัพย์สิน
- 2) เมื่อผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการดำเนินการซ่อมแซมแล้วเสร็จ ผู้บริหารทรัพย์สินจะตรวจรับงานโดยให้ผู้เช่าลงนามในใบรับงานไว้เป็นหลักฐาน และจัดส่งเอกสารต่าง ๆ และใบแจ้งหนี้ เพื่อเรียกชำระค่าซ่อมแซมทรัพย์สินจากผู้เช่าตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า

2.2.4.2. การจัดทำงบประมาณและการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป

ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปเงินมีหน้าที่จัดทำงบประมาณของโครงการร่วมกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มีการวางแผนและควบคุมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งงบประมาณที่จัดทำขึ้นต้องผ่านความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารและอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท

(ก) การจัดทำงบประมาณประจำปี

- 1) ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปในฐานะผู้จัดทำงบประมาณประจำปี หรือร่วมกับฝ่ายบริหารสินทรัพย์และฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่ออธิบายสมมุติฐานและรวบรวมข้อมูลสำหรับการจัดทำงบประมาณประจำปี โดยฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป จะกำหนดรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะใช้เป็นสมมุติฐานหลักในการจัดทำงบประมาณ
- 2) ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปสอบทานงบประมาณประจำปีที่ทำเสร็จร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จากนั้นนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ และฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์นำเสนองบประมาณประจำปีที่อนุมัติแล้วให้รหัสตีราบ

(ข) การบริหารงบประมาณ

- 1) ทุกสิ้นไตรมาส และสิ้นปี ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปโดยผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จะจัดทำรายงานทางการเงิน และเปรียบเทียบตัวเลขผลประกอบการจริงกับงบประมาณ ประธานเจ้าหน้าที่การเงินจะสอบทานรายงานเปรียบเทียบตัวเลขผลประกอบการจริงกับงบประมาณ ในกรณีที่มีความแตกต่างจากงบประมาณเกินกว่าร้อยละ 20 ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่าย

การเงินจะจัดทำรายงานเพื่ออธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่างโดย
ประสานงานกับฝ่ายบริหารสินทรัพย์และฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อรับทราบ
ข้อมูลในการประกอบการวิเคราะห์ และนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- 2) ในกรณีที่รายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินในงวดนั้นมีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานของ
งวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปโดยผู้รับมอบหมายที่
เกี่ยวข้องกับโครงการจะจัดทำรายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ
(Interim Management Discussion and Analysis) โดยอธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิด
ความแตกต่าง รวมถึงผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินและ
ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลร่วมสอบทานรายงานดังกล่าว และนำเสนอให้ผู้มีอำนาจ
ลงนามก่อนนำเสนอให้ ก.ล.ด. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงินและเปิดเผยแก่สาธารณชนต่อไป

(ก) การจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

- 1) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินแจ้งกระแสรับสุทธิ และจำนวนเงินคงเหลือสำหรับการจ่ายส่วน
แบ่งรายไตรมาส ต่อผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลในฐานะนายทะเบียนโทเคนดิจิทัล
- 2) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะจัดทำและรวบรวมรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิ
ได้รับจัดสรรผลตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคน
ดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้บริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยบริษัทร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขาย
โทเคนดิจิทัล จะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามข้อกำหนดและเงื่อนไข
ของหนังสือชี้ชวน

2.2.4.3. การเปิดเผยข้อมูล

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ และ/หรือตามที่ทรัสต์ร้องขอ

(ก) การเปิดเผยข้อมูลโครงการ

ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำปฏิทินเกี่ยวกับกำหนดการการเปิดเผยข้อมูลโครงการ
ประจำปี และก่อนที่จะมีการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ต่อผู้ลงทุน หน่วยงานทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องของบริษัทร่วมกับผู้ให้
บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะสอบทานความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูลต่าง ๆ ที่จะมีการเปิดเผย
อย่างรอบคอบ ทั้งนี้ เพื่อให้การจัดทำและเผยแพร่ งบการเงิน และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับโครงการมีความถูกต้อง
ครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย หนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ที่
เกี่ยวข้อง ข้อมูลที่นำเสนอ ก.ล.ด. และเปิดเผยในเว็บไซต์ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

(ข) การเปิดเผยข้อมูลของโครงการให้แก่ทรัสต์

เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัล บริษัทจะนำส่งข้อมูลต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์ภายในเวลาที่กำหนด เช่น รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับและรายจ่าย รายงานประจำไตรมาสซึ่งแสดงถึงรายงานการจ่ายผลตอบแทน รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน เช่น รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

2.2.4.4. การคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และ/หรือ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง

(ก) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทมีนโยบายที่จะพิจารณาคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาให้มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

- 1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด.
- 2) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องไม่มีส่วนได้เสีย หรือเกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะทำการประเมิน เพื่อความเป็นธรรมในการประเมินราคาทรัพย์สิน และป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะทำการประเมิน
- 3) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทเดียวกับทรัพย์สินที่จะทำการประเมิน หรือทรัพย์สินในลักษณะที่ใกล้เคียง
- 4) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องมีทีมงาน และบุคลากรที่มีความรู้ ประสบการณ์ ความน่าเชื่อถือ และมีความพร้อมในการดำเนินการประเมินราคาทรัพย์สิน
- 5) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง
- 6) มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่สมเหตุสมผล
- 7) ต้องเป็นการคัดเลือกจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เสนอให้บริการอย่างน้อย 2 ราย

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะนำเสนอรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสม

(ข) ผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ

บริษัทมีการว่าจ้างผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ ดังนี้

- 1) เป็นการคัดเลือกจากผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่มีความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับการทำงานของโครงการ อย่างน้อย 2 ราย เว้นแต่เป็นรายการที่มีความเฉพาะเจาะจงและไม่สามารถหาผู้เทียบได้
- 2) เป็นผู้ไม่มีส่วนได้เสียกับงานให้บริการนั้น ๆ หรือหากมีส่วนได้เสีย ต้องแสดงได้ว่าจะสามารถบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการให้บริการนั้นได้และต้องเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 3) มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่สมเหตุสมผล

ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะนำเสนอรายชื่อผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการต่อผู้มีอำนาจลงนามเพื่อพิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่เหมาะสม

2.2.4.5. การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป

(ก) การปฏิบัติการด้านบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป

บริษัทได้จ้างผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการสำหรับการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป เพื่อให้การปฏิบัติงานของโครงการมีประสิทธิภาพ สนับสนุนการดำเนินงานของโครงการและบริษัทได้อย่างครบวงจร อีกทั้งผู้รับมอบหมายได้ใช้ระบบปฏิบัติการด้านบัญชีและการเงินที่สนับสนุนให้การดำเนินงานรวดเร็ว มีความถูกต้อง สามารถตรวจสอบได้ ซึ่งแบ่งหน้าที่งานที่สำคัญออกเป็น 4 ส่วนงาน ดังนี้

- 1) การจัดเก็บรายได้และรับเงิน ได้แก่ การออกใบแจ้งหนี้ การเรียกเก็บเงินตามสัญญา รวมถึงการติดตามทวงถามเบื้องต้นกรณีและผู้เช่าจ่ายชำระค่าเช่าล่าช้ากว่ากำหนด อีกทั้งการจัดทำรายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รายเดือน รายไตรมาส และรายปี
- 2) การบันทึกค่าใช้จ่าย ได้แก่ การตั้งหนี้ในระบบตามใบแจ้งหนี้ที่ได้รับจากลูกค้าและผู้ให้บริการต่าง ๆ อีกทั้งการจัดทำรายงานที่เกี่ยวข้อง รายเดือน รายไตรมาส และ รายปี
- 3) การบัญชีทั่วไป ภาษีและการจัดทำรายงานทางการเงิน ได้แก่ การสรุปตัวเลขรายการทางบัญชีทั้งหมดเพื่อทำบัญชีแยกประเภท และจัดทำงบการเงินรายเดือน รายไตรมาส และรายปี รวมทั้งติดต่อประสานงานกับผู้สอบบัญชีของบริษัทเพื่อการสอบทานและตรวจสอบรายงานทางการเงินเพื่อให้รายงานทางการเงินมีความถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้
- 4) การทำรายการเบิกจ่าย ได้แก่ การนำรายการที่มีการเรียกเก็บตามใบแจ้งหนี้ รวมทั้งรายการที่มีการขอเบิกจ่ายทั่วไป เพื่อทำการจ่ายเงินในรูปแบบของเงินสดย่อย เช็ค และการโอนเงิน

(ข) การควบคุมและติดตามการปฏิบัติการด้านบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป

- 1) ทุกสิ้นเดือนฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป จะจัดเตรียมรายงานต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป
- 2) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินตรวจสอบและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลร่วมสอบทานข้อมูลที่ได้รับเพื่อให้มั่นใจว่าการจัดเก็บรายได้และการจ่ายเงินของโครงการในแต่ละเดือนเป็นไปอย่างถูกต้องครบถ้วน
- 3) ฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปควบคุมยอดสะสมของค่าใช้จ่ายโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณที่กำหนด

2.2.4.6. การป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้รับผิดชอบหลัก : ทุกฝ่ายงาน

เนื่องจากบริษัทในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ตามหนังสือชี้ชวน กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่ต้องรักษาไว้ซึ่งประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ก่อนผลประโยชน์ของบริษัทและผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังและไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ในกรณีที่พบว่าการปฏิบัติงานหรือการเข้าทำธุรกรรมใดระหว่างบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น บริษัทจะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องจะนับตามนิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบุคคลที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท รวมทั้งผู้เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว กรรมการของนิติบุคคลที่มีอำนาจควบคุมกิจการบริษัท รวมทั้งคู่สมรส บุตรหรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว เป็นต้น¹

ดังนั้น เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทโดยความร่วมมือจากกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน รวมถึงรหัสที่จะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง จะดำเนินการตามแนวทางดังต่อไปนี้

- (ก) บริษัทอาจขอคำปรึกษาจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลว่าธุรกรรมใดบ้างเป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในกรณีที่ปรากฏว่าธุรกรรมใดเป็นธุรกรรมที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีส่วนได้เสีย บริษัทโดยคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจาก

¹ ผู้สนใจสามารถศึกษาเพิ่มเติมนิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องได้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการบริษัทแล้ว และฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์จะแจ้งธุรกรรมดังกล่าวให้ทรัสต์ได้รับทราบก่อนเข้าทำรายการ

- (ข) ฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจะจัดให้มีเอกสารหลักฐานที่สามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติก่อนเข้าทำธุรกรรม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลหลักฐานให้เป็นไปตามลักษณะดังกล่าวด้วย
- (ค) ภายหลังการทำธุรกรรม บริษัทจะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและงบการเงินของบริษัท

2.2.4.7. การจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถใช้กลไกในการติดต่อ โดยการแจ้งข้อร้องเรียนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือแจ้งฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ผ่านทางอีเมล หรือผ่านช่องทางของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

- (ก) เมื่อมีข้อร้องเรียนมายังผู้ออกโทเคนดิจิทัล ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการตรวจสอบและวิเคราะห์สาเหตุของข้อร้องเรียน
- (ข) กรณีข้อร้องเรียนไม่มีประเด็น ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ทำหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบรวมทั้งคำชี้แจงเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อแจ้งให้ทราบ โดยฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์จะเป็นผู้แจ้งผลการตรวจสอบ พร้อมคำชี้แจงกลับไปยังผู้ร้องเรียน
- (ค) กรณีข้อร้องเรียนมีประเด็น ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง วิเคราะห์สาเหตุ และแก้ไขปัญหา อีกทั้งหาแนวทางดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงมิให้มีประเด็นข้อร้องเรียนเกิดขึ้นอีกในอนาคต โดยทำหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบ คำชี้แจงและแนวทางดำเนินการเพื่อมิให้มีประเด็นข้อร้องเรียนเกิดขึ้นอีกในอนาคต เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์จะแจ้งผลการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนกลับไปยังผู้ร้องเรียน

จากการพิจารณาระบบงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลข้างต้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีความเห็นว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีระบบงานที่มีความรัดกุมเพียงพอและมีความพร้อมในการปฏิบัติงานของโครงการ

2.3. วัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (“ICO”) จำนวน 2,400,000,000 บาท โดยจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปใช้ในวัตถุประสงค์ ดังนี้

วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	ประมาณการใช้เงินจาก ICO	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ
1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้ ก) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) จาก สิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส² ข) ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และ โอนเข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์³ ทั้งนี้ ประมาณการใช้เงินจาก ICO สำหรับการลงทุนในสัญญา RSTA และการลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์ อาจเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาในการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ อย่างไรก็ตาม วัตถุประสงค์ในการใช้เงินสำหรับการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการจะมีจำนวนเงินรวมไม่เกิน 2,186,000,000 บาท	ประมาณ 1,539,000,000 บาท ประมาณ 647,000,000 บาท	ปี 2564 ปี 2564
รวมมูลค่าการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ	2,186,000,000 บาท	
2) ชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล และชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนครั้งนี้ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัล	214,000,000 บาท	ปี 2564 - ปี 2568
รวมมูลค่าการชำระต้นทุนและค่าใช้จ่าย	214,000,000 บาท	
รวมทั้งสิ้น	2,400,000,000 บาท	

² สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญา RSTA

³ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.4. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.4.1. สรุปรายงานการสอบบัญชีและรายชื่อผู้สอบบัญชีของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

รายละเอียดผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และประเภทหน้ารายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังนี้

งวดบัญชี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ทะเบียน เลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี	ประเภทหน้ารายงาน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2564	นางสาวปณิดา โชติแสง มณีกุล	9575	บริษัท เอเอ็นเอส อดิที จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชี รับอนุญาตแบบ ไม่มีเงื่อนไข
รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 21 มกราคม 2563 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2563	นายณรินทร์ จูระมงคล	8593	บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชี รับอนุญาตแบบ ไม่มีเงื่อนไข

2.4.2. รายละเอียดงบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.5.2.1 งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

หน่วย : บาท

รายการ	งบการเงิน ณ วันที่	
	30 มิถุนายน 2564	30 มิถุนายน 2563
สินทรัพย์		
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	562,175.52	120,100.43
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.52	0.47
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	562,177.04	120,100.90
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3,165,220.50	3,165,220.50
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,165,220.50	3,165,220.50
รวมสินทรัพย์	3,727,397.54	3,285,321.40
หนี้สินสุทธิจากขาดทุนสะสมเกินทุน		
หนี้สินหมุนเวียน		
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	52,219,031.40	36,823,214.15
รวมหนี้สินหมุนเวียน	52,219,031.40	36,823,214.15
รวมหนี้สิน	52,219,031.40	36,823,214.15
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนเรือนหุ้น		
ทุนจดทะเบียน	10,000,000.00	10,000,000.00
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	10,000,000.00	10,000,000.00
ขาดทุนสะสม	(58,491,633.86)	(43,537,892.75)
ขาดทุนสะสมเกินทุน	(48,491,633.86)	(33,537,892.75)
หนี้สินสุทธิจากขาดทุนสะสมเกินทุน	3,727,397.54	3,285,321.40

2.5.2.2 งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตรวจสอบ)

หน่วย : บาท

รายการ	งบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2564	งบการเงินสำหรับ รอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 21 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563
ดอกเบี้ยรับ	104.76	47.44
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(14,953,845.87)	(42,959,481.56)
ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน	(14,953,741.11)	(42,959,434.12)
ต้นทุนทางการเงิน	-	(578,459.63)
ขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงิน	(14,953,741.11)	(43,537,892.75)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-
ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด/ปี	(14,953,741.11)	(43,537,892.75)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด/ปี	-	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด/ปี	(14,953,741.11)	(43,537,892.75)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน⁴	(149.54)	(435.38)

2.5.2.3 งบกระแสเงินสด (ตรวจสอบ)

หน่วย : บาท

รายการ	งบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2564	งบการเงินสำหรับ รอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 21 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน:		
ขาดทุนสุทธิ	(14,953,741.11)	(43,537,892.75)
รายการปรับกระทบขาดทุนเป็นเงินสดใช้ไปใน กิจกรรมดำเนินงาน		
ต้นทุนทางการเงิน	-	578,458.63
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(14,953,741.11)	(42,959,434.12)
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น		
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	15,395,816.20	36,244,755.05
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	442,075.09	(6,714,679.07)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน:		
เงินสดรับจากการรับชำระค่าหุ้น	-	10,000,000.00
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	-	10,000,000.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	442,075.09	120,100.43
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด/ปี	120,100.43	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด/ปี	562,175.52	120,100.43

⁴ ขาดทุนต่อหุ้นคำนวณ โดยหารขาดทุนสุทธิสำหรับงวดด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกในระหว่างปี

2.4.3. ภาพรวมของฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2563 เพื่อดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชน โดยเฉพาะ โดยมีวัตถุประสงค์จำกัดแค่เพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อการดำเนินการเฉพาะที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายโทเคนดิจิทัลเท่านั้น ซึ่งเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ลงทุนเป็นสำคัญ ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่มีรายได้จากการดำเนินธุรกิจจนกว่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแล้วเสร็จ

สำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 30 มิถุนายน 2563 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีขาดทุนสุทธิจำนวน 14,953,741.11 บาท และ 43,537,892.75 บาท ตามลำดับ โดยผลขาดทุนในปี 2564 เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 14,953,845.87 บาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชน ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าที่ปรึกษา 11,708,443.28 บาท เช่น ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 1,004,914.00 บาท เช่น ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าสอบบัญชี เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ภายใต้อิทธิพลที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรกเป็นผลสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าธรรมเนียมความสำเร็จแก่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามอัตราร้อยละของมูลค่าการเสนอขายที่ระบุในสัญญาซึ่งจะสะท้อนในงบการเงินในงวดถัดไป

สำหรับผลขาดทุนในปี 2563 เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 42,959,481.56 บาท และต้นทุนทางการเงินจำนวน 578,458.63 บาท โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชน ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าที่ปรึกษา 36,934,803.41 บาท เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ค่าที่ปรึกษาทางบัญชี เป็นต้น และ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 5,804,544.00 บาท เช่น ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) ค่าสอบบัญชี เป็นต้น

เมื่อพิจารณาฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลพบว่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีสินทรัพย์รวมจำนวน 3,727,397.54 บาท หนี้สินรวมจำนวน 52,219,031.40 บาท และมีขาดทุนสะสมเกินทุนจำนวน 48,491,633.86 บาท และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีสินทรัพย์รวมจำนวน 3,285,321.40 บาท หนี้สินรวมจำนวน 36,823,214.15 บาท และมีขาดทุนสะสมเกินทุนจำนวน 33,537,892.75 บาท อย่างไรก็ตาม เมื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ บริษัทคาดว่าจะสามารถรับรู้กำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิในกระแสรายได้จากทรัพย์สินโครงการ และเมื่อหักกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลทั้งหมดแล้ว จะส่งผลให้บริษัทมีขาดทุนสะสมลดลง และมีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นบวกในปีที่ 2 ของอายุโครงการ

นอกจากนี้ ในระหว่างอายุโครงการ 4 ปี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการประมาณปีละ 3.5 ล้านบาท ตลอดระยะเวลา 4 ปีตามอายุโครงการ ตามรายละเอียดด้านล่าง โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะหักไว้จากกระแสรายรับจาก RSTA ก่อนจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการระหว่างโครงการ	จำนวนเงิน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าบริการจัดทำบัญชีและค่าสอบบัญชี เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง (ประมาณ 3.5 ล้านบาท/ปี)	เมื่อเกิดรายการ

2.5. ข้อมูลเกี่ยวกับสิริพัฒน์ โฟร์

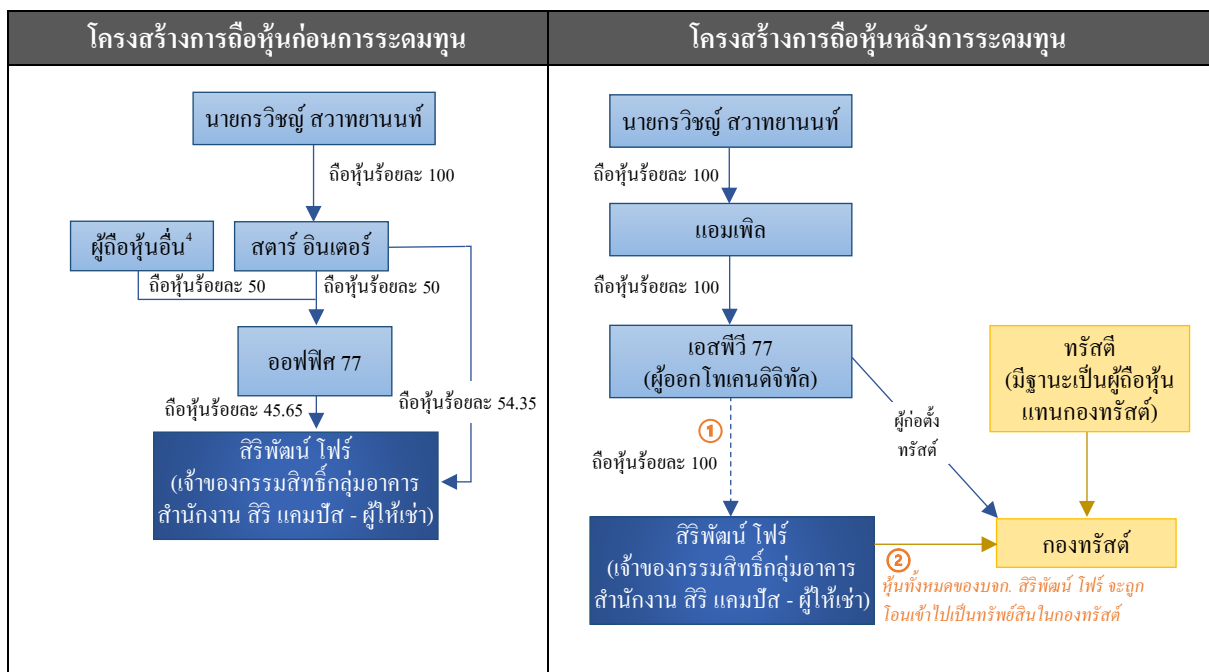
บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105561212833) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2561 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่น ที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัย

2.5.1. ทุนจดทะเบียนของสิริพัฒน์ โฟร์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีทุนจดทะเบียน 277,500,000 บาท

2.5.2. โครงสร้างการถือหุ้น และกรรมการของสิริพัฒน์ โฟร์

สิริพัฒน์ โฟร์ มีโครงสร้างการถือหุ้น ดังนี้



⁵ ผู้ถือหุ้นอื่น ประกอบด้วยบุคคลธรรมดา 3 รายที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.5.2.1 รายชื่อผู้ถือหุ้นของสิริพัฒน์ โฟร์ ณ วันที่ 6 กันยายน 2564

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1.	บริษัท สตาร์ อินเตอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	1,508,270	54.3521%
2.	บริษัท ออฟฟิศ 77 จำกัด	1,266,729	45.6479%
3.	เชเวนดี เชเวน ดราagoonส์ อินเวสเมนต์ ลิมิเต็ด	1	0.0000%
รวม		2,775,000	100.00%

2.5.2.2 รายชื่อกรรมการของสิริพัฒน์ โฟร์ ณ วันที่ 6 กันยายน 2564 มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์	กรรมการ
2.	นางสาวจันทร์พิมพ์ ปิยพงศ์โกวิท	กรรมการ
3.	นายสุทธิตศักดิ์ วชิยิยนันตานนท์	กรรมการ

2.5.2.3 กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันสิริพัฒน์ โฟร์

นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์ หรือ นางสาวจันทร์พิมพ์ ปิยพงศ์โกวิทลงลายมือชื่อร่วมกับ นายสุทธิตศักดิ์ วชิยิยนันตานนท์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

2.5.3. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของสิริพัฒน์ โฟร์

2.5.3.1. สรุปรายงานการสอบบัญชีและรายชื่อผู้สอบบัญชีของสิริพัฒน์ โฟร์

รายละเอียดผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และประเภทหน้ารายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังนี้

งวดบัญชี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ทะเบียน เลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี	ประเภทหน้ารายงาน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2564	นางสาวปณิดา โชติแสงมณีกุล	9575	บริษัท เอเอ็นเอส อดิทธ จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชี รับอนุญาตแบบ ไม่มีเงื่อนไข
รอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563	นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ	4521	บริษัท สำนักงาน อืวาช จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชี รับอนุญาตแบบ ไม่มีเงื่อนไข

2.5.3.2. รายละเอียดงบประมาณการเงินของสิริพัฒน์ โฟร์

(ก) งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

หน่วย : บาท

รายการ	งบการเงิน ณ วันที่	
	30 มิถุนายน 2564	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์		
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	30,407,768.99	25,899,509.41
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	131,069,625.61	122,778,981.74
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	161,477,394.60	148,678,491.15
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	1,686,900,333.13	1,700,652,952.14
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	18,990,200.84	15,254,573.22
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,856,300.00	1,859,300.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,707,746,833.97	1,717,766,825.36
รวมสินทรัพย์	1,869,224,228.57	1,866,445,316.51
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		
หนี้สินหมุนเวียน		
เจ้าหนี้อื่น	118,151,333.23	68,047,753.11
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	1,493,485,065.00	1,400,085,180.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,611,636,398.23	1,468,132,933.11
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
เงินประกันการก่อสร้าง	16,812,919.44	16,812,919.44
เงินประกันการเช่า	149,417,363.51	149,417,363.51
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	166,230,282.95	166,230,282.95
รวมหนี้สิน	1,777,866,681.18	1,634,363,216.06
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนเรือนหุ้น		
ทุนจดทะเบียน	277,500,000.00	277,500,000.00
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	277,500,000.00	277,500,000.00
ขาดทุนสะสม	(186,142,452.61)	(45,417,899.55)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	91,357,547.39	232,082,100.45
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,869,224,228.57	1,866,445,316.51

(ข) งบกำไรขาดทุน (ตรวจสอบ)

รายการ	งบการเงินสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564	งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563
รายได้จากการให้เช่า	74,708,681.76	149,417,363.52
ต้นทุนจากการให้เช่า	(13,752,619.01)	(27,733,181.97)
กำไรขั้นต้น	60,956,062.75	121,684,181.55
รายได้อื่น	8,309,996.04	10,403,416.07
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน - สุทธิ	(98,829,873.71)	27,958,430.95
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย	(29,563,814.92)	160,046,028.57
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(10,741,233.02)	(35,244,593.01)
รวมค่าใช้จ่าย	(10,741,233.02)	(35,244,593.01)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(40,305,047.94)	124,801,435.56
ต้นทุนทางการเงิน	(100,419,505.12)	(163,827,856.93)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(140,724,553.06)	(39,026,421.37)
ภาษีเงินได้	-	-
ขาดทุนสุทธิ	(140,724,553.06)	(39,026,421.37)

2.6. ความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเสนอขาย

2.6.1. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย จะออกและเสนอขายผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. โดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมี เอ็กซ์พีจี ถือหุ้นร้อยละ 100

ในช่วงระยะเวลาสั้น ๆ ระหว่างวันที่ 19 พฤษภาคม 2563 ถึงวันที่ 5 มิถุนายน 2563 นายอัฐฐ์ ทองใหญ่ อิศวานนท์ (“นายอัฐฐ์”) เคยดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ก่อนเข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (“Deputy CEO”) ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลในวันที่ 15 มิถุนายน 2563 โดยช่วงที่เข้ามาดำรงตำแหน่งเป็น Deputy CEO นั้น นายอัฐฐ์ไม่ได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัยแต่อย่างใด ต่อมาในวันที่ 1 ตุลาคม 2563 นายอัฐฐ์ได้เข้าดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งเป็นระยะเวลาประมาณ 4 เดือนนับแต่วันที่นายอัฐฐ์ได้ออกจากตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ดี โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัยได้ผ่านการอนุมัติการรับงาน และอนุมัติการขึ้นร่างหนังสือชี้ชวนโดยคณะกรรมการของให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแล้วตั้งแต่วันที่ 30 มกราคม 2563 และวันที่ 11 มิถุนายน 2563 ตามลำดับ ซึ่งเกิดขึ้นก่อนที่นายอัฐฐ์จะเข้ามาดำรงตำแหน่งในผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล นายอัฐฐ์จึงไม่ได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติการรับงาน และอนุมัติการขึ้นร่างหนังสือชี้ชวนในขณะนั้น อีกทั้ง เมื่อได้เข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแล้ว ก็ได้มีการปฏิบัติตามนโยบายการควบคุมภายในของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลอย่างเคร่งครัด ดังนั้น การที่นายอัฐฐ์เคยดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในระยะเวลาอันสั้น จึงไม่เป็นเหตุอันอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด

2.6.2. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ผู้ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นทรัสต์ สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ มีความเป็นอิสระจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ที่ก่อตั้งโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ซึ่งต้องปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัสต์

2.6.3. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒน์ โฟร์

ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับแล้ว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะใช้จ่ายเงินที่ได้จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เพื่อเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์

2.6.4. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ แสนสิริ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับแสนสิริ ซึ่งเป็นผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

2.6.5. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒน์ โฟร์

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

2.6.6. แสนสิริและสิริพัฒน์ โฟร์

สิริพัฒน์ โฟร์ เคยเป็นบริษัทในเครือแสนสิริ ก่อนที่กลุ่มบริษัทแสนสิริจะจำหน่ายหุ้นทั้งหมดให้แก่กลุ่มคุณกรวิษณุ สวาทยานนท์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ในปัจจุบันแสนสิริไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส นอกเหนือจากการเป็นผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เท่านั้น

2.6.7. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และสตาร์ อินเตอร์

เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2564 เอ็กซ์ฟิจิ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ได้ซื้อตั๋วแลกเงิน (Bill of Exchange) ที่ผู้ออกมีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด (call option) ซึ่งมีมูลค่าหน้าตั๋วแลกเงินจำนวน 285 ล้านบาท อายุ 183 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 14 ธันวาคม 2564 ที่ออกโดยสตาร์ อินเตอร์ ซึ่งมีคุณกรวิษณุ สวาทยานนท์ ถือหุ้นร้อยละ 100 เพื่อนำเงินที่ได้จากการขายตั๋วแลกเงินไปซื้อหุ้นสามัญบางส่วนของสิริพัฒน์

โพร์ ซึ่งในปัจจุบันสตาร์ อินเตอร์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของสิริพัฒน์ โพร์ โดยถือหุ้นในสิริพัฒน์ โพร์ ในอัตราร้อยละ 54.35 ทั้งนี้ หุ้นทั้งหมดของสตาร์ อินเตอร์ ได้ถูกนำไปเป็นหลักประกันในการชำระเงินตามเงื่อนไขของตั๋วแลกเงินดังกล่าว

ทั้งนี้ แม้เอ็กซ์พีจี จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 ในผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ เอ็กซ์พีจี ได้เคยทำรายการกู้ยืมเงินจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เพื่อใช้ในกิจการของ เอ็กซ์พีจี และยังชำระคืนไม่ครบถ้วนก็ตาม แต่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีโครงสร้างการบริหารจัดการ ระบบงาน ตลอดจนบุคลากรที่เป็นเอกเทศ แยกต่างหากจาก เอ็กซ์พีจี และเป็นโครงสร้างที่เหมาะสมและเพียงพอให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพด้วยความรับผิดชอบ และเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และมาตรฐานการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และข้อเท็จจริงดังกล่าวไม่มีลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำหรับการระดมทุนในครั้งนี้อย่างไรก็ตาม

อนึ่ง เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถระดมทุนได้ตามจำนวนเงินและเงื่อนไขที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้แล้ว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรเงินบางส่วนที่ได้จากการระดมทุนเพื่อเข้าลงทุนในหุ้นของ สิริพัฒน์ โพร์ ในอัตราร้อยละ 100 ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยส่วนหนึ่งจะนำไปจ่ายชำระค่าหุ้นให้แก่ สตาร์ อินเตอร์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของสิริพัฒน์ โพร์

2.6.8. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ แสตนสิริ

ในเดือนกันยายน 2563 นายวันจักร์ บุณศิริ (อดีตเคยดำรงตำแหน่งเป็นประธานผู้บริหารสายงานการเงินและสนับสนุนธุรกิจของแสตนสิริ) ได้เข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการของเอ็กซ์พีจี (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล) และเป็นกรรมการของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล โดยปัจจุบันยังคงดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของแสตนสิริ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 เอ็กซ์พีจีได้เปิดเผยมติการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 โดยอนุมัติให้เอ็กซ์พีจีออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้กับแสตนสิริ รวมถึงบุคคลและนิติบุคคลท่านอื่น โดยผลจากการดำเนินการหลังการมีมติอนุมัติส่งผลให้แสตนสิริเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของเอ็กซ์พีจี โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นประมาณร้อยละ 15 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ข้อเท็จจริงดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานหรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อการให้บริการแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด เนื่องจาก

- (ก) แสตนสิริเป็นเพียงผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- (ข) การดำเนินงานของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริสับ นั้น ได้ดำเนินการและผ่านการพิจารณาาก่อนนานแล้ว (คณะกรรมการของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ได้อนุมัติการรับงานในวันที่ 30 มกราคม 2563 และอนุมัติให้อื่นร่างหนังสือชี้ชวนในวันที่ 11 มิถุนายน 2563) ซึ่งเกิดขึ้นก่อนที่นายวันจักร์จะเข้ามาดำรงตำแหน่งในผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเอ็กซ์พีจี
- (ค) มีการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นทางการกับทาง ก.ล.ด. ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2564 ซึ่งก่อนที่จะประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของเอ็กซ์พีจีจะมีมติอนุมัติให้เอ็กซ์พีจีออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้กับแสตนสิริ

- (ง) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีโครงสร้างการบริหารจัดการ ระบบงาน ตลอดจนบุคลากร แยกต่างหากจาก เอ็กซ์พีจี ซึ่งเป็น โครงสร้างที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการดำเนินงานอย่างเป็นอิสระ ซึ่งมี มาตรฐานการประกอบธุรกิจที่เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

2.7. บริษัทย่อย (ถ้ามี)

ปัจจุบันผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่มีบริษัทย่อย อย่างไรก็ดี หลังจากการระดมทุนแล้วเสร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะใช้เงินส่วนหนึ่งที่ได้รับจากการเสนอขายครั้งนี้เพื่อการได้มาซึ่งการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และจะโอนหุ้นดังกล่าวเข้ากองทรัสต์ซึ่งมีทรัสต์กํากับดูแลต่อไป

2.8. การกำกับดูแลกิจการ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลยึดมั่นและให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และถือเป็นส่วนสำคัญในการบริหารกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ กรรมการ และผู้บริหารจะดำเนินการให้มีการบริหารจัดการที่มีระบบ โปร่งใส และมีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ลงทุนในโทเคนดิจิทัล โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล จะดำเนินการดังนี้

2.8.1. การป้องกันการใช้อ้างอิงข้อมูลภายใน (Insider Trading)

- (ก) กำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการใช้อ้างอิงข้อมูลภายในพร้อมแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องถือปฏิบัติ โดยห้ามมิให้บุคคลผู้ซึ่งรู้หรือครอบครองข้อมูลภายในที่เกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล เช่น ราคาประมูล ทรัพย์สินโครงการ ซื้อขายโทเคนดิจิทัลจนกว่าข้อมูลดังกล่าวจะถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ และ/หรือเปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่ว่าด้วยวิธีใด
- (ข) กำหนดให้กรรมการ และผู้บริหารทุกราย ต้องไม่ซื้อขายโทเคนดิจิทัลของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ภายใน 30 วัน ก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีต่อสาธารณชนและควรรออน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยงบการเงินดังกล่าว

2.8.2. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้อง ทั้งข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และโปร่งใส ตามข้อกำหนดของ ก.ล.ต. และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตลอดจนข้อมูลอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือมีผลต่อการตัดสินใจลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงในราคา หรือมูลค่าของโทเคนดิจิทัล โดยจะดำเนินการดังนี้

- (ก) มีกลไกที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยต่อนักลงทุน ไม่ทำให้สำคัญผิด และเพียงพอต่อการตัดสินใจของนักลงทุน
- (ข) มีผู้ที่ทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเผยแพร่ข้อมูลที่เกี่ยวข้องผ่านช่องทางเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
- (ค) เปิดเผยค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่น ๆ ที่ผู้สอบบัญชีให้บริการ

ส่วนที่ 3

แผนธุรกิจ วัดอุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินงาน

3. แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินการ

3.1. แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำเงินไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ โดยลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) จาก สิริพัฒน์ โฟร์ และลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และโอนเข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์ที่จะนำเทคโนโลยีบล็อกเชน เทโซส มาใช้กับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ซึ่งจะดำเนินการผลิตและจัดสรรโทเคนดิจิทัลผ่านสัญญาอัจฉริยะ (smart contract) ให้มีความปลอดภัย โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งเป็นการเพิ่มความปลอดภัยจากอาชญากรรมทางไซเบอร์

ทั้งนี้ การจัดสรรกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จะแบ่งออกเป็น (1) ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส และ (2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลในแต่ละกลุ่มจะมีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนตลอดทั้งโครงการ ดังนี้

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B
(1) ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อเงินลงทุนในโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ไม่เกินร้อยละ 4.50 ¹ ต่อปี	(1) ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อเงินลงทุนในโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ไม่เกินร้อยละ 8.0 ¹ ต่อปี
(2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการก่อนผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B โดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายจำนวนสูงสุดไม่เกิน 1,600,000,000 บาทแรก	(2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายเฉพาะส่วนที่เกิน 1,600,000,000 บาทเป็นต้นไป
(3) มีสิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600,000,000 บาท	(3) <u>ไม่มี</u> สิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600,000,000 บาท

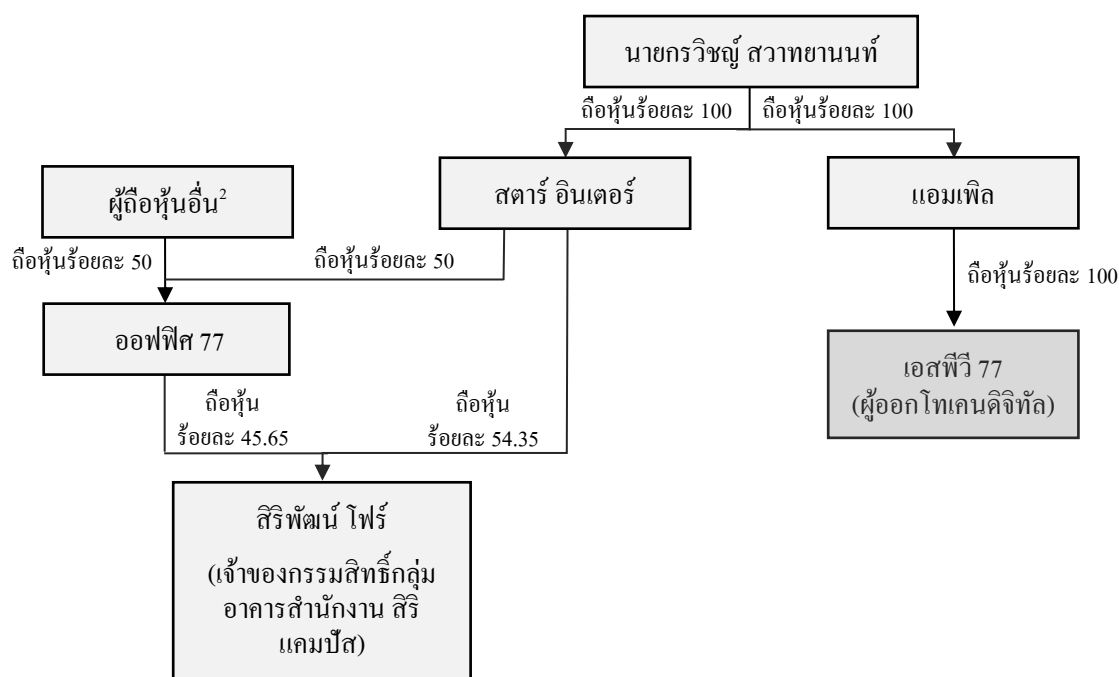
¹ อัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อเงินลงทุนในโทเคนดิจิทัลสิริฮับจะคำนวณจากส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มจะได้รับในแต่ละปี ซึ่งจัดสรรจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ต่อโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA เทียบกับมูลค่าการลงทุนตามราคาเสนอขายที่ 10 บาทต่อหนึ่งโทเคน ทั้งนี้ อัตราส่วนแบ่งรายได้ที่คำนวณได้มีขึ้นเป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4) (ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล โปรดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในส่วนที่ 5 ข้อ 5.2.10.3.

3.2. ลักษณะการบริหารจัดการกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

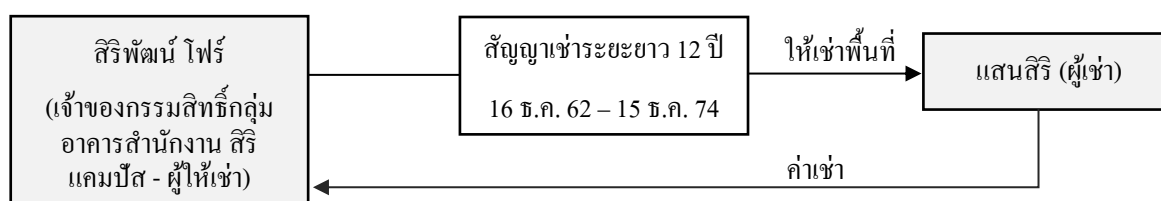
3.2.1. ลักษณะการบริหารจัดการก่อนเริ่มโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ลักษณะการดำเนินงานของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เป็นการดำเนินงานภายใต้สิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารของโครงการ โดยสิริพัฒน์ โฟร์ เป็นผู้ให้เช่าพื้นที่สำนักงานให้แก่แสนสิริ ซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว โดยให้เช่าในแบบ Bare Shell ซึ่งได้มีการทำสัญญาเช่าระยะยาว 12 ปี โดยมีกำหนดระยะเวลาวันที่สัญญาเช่าเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 จนถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574 และมีอัตราค่าเช่าเป็นแบบคงที่เท่ากันตลอดอายุสัญญาเช่า โดยที่ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินที่เช่า อันได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ ค่าประกันภัย การบำรุงรักษา และค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

แผนภาพ 3.2.1.-1 แผนภาพโครงสร้างบริษัทก่อนเริ่มโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ



แผนภาพ 3.2.1.-2 แผนภาพแสดงลักษณะการบริหารจัดการก่อนเริ่มโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ



² ผู้ถือหุ้นอื่น ประกอบด้วยบุคคลธรรมดา 3 รายที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ภายหลังจากการดำเนินการตามวัตถุประสงค์การใช้เงิน การบริหารจัดการ โครงการ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริ
ฮับ จะเป็นไปตามแผนภาพ ดังนี้

[illegible]

- 1 ตามสัญญา RSTA ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการให้ สิริพัฒน์ โฟร์ โอนกระแสรายรับตามสัญญา RSTA เข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง ซึ่งบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)
- 2 ตามสิทธิที่ สิริพัฒน์ โฟร์ มีอยู่ภายใต้สัญญาเช่ากับแสนสิริ สิริพัฒน์ โฟร์ จะดำเนินการให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าตามสัดส่วนที่กำหนดเข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)

3.3. ข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

3.3.1. ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เป็นกลุ่มอาคารสำนักงานก่อสร้างใหม่ตั้งอยู่ภายในโครงการ T77 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่พัฒนาขึ้นเป็นศูนย์กลางการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตในย่านสุขุมวิท 77 เพื่อสร้างการเปลี่ยนแปลงให้กับพื้นที่ส่วนนี้ โดย ณ วันที่จัดทำเอกสารนี้ โครงการ T77 ประกอบด้วยโครงการที่อยู่อาศัย จำนวน 9 โครงการ โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาลฟัน ห้างค้าปลีก (คอมมูนิตีมอลล์) ในรูปแบบใหม่ ร้านอาหาร และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

ปัจจุบันกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าในแบบ Bare Shell โดยมี แอสสิริ เป็นผู้เช่ารายเดียวของทั้งกลุ่มอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของกลุ่มแอสสิริ โดยมีระยะเวลาการเช่า 12 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 จนถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574 และมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ร้อยละ 100 จุดเด่นของโครงการคือ เป็นอาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และอาคารจอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถจำนวน 337 คัน มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนและเพียงพอ การคมนาคมสะดวก สามารถเข้าออกจากถนนสายหลักได้ 2 เส้นทาง และอยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอ่อนนุชและพระโขนง

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส มีจำนวนอาคารทั้งหมด 5 หลัง ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 3 หลัง อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม (ร้านค้า) 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง และอาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และจอดรถยนต์ 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 19,602 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 31,862 ตารางเมตร รายละเอียดของอาคารแต่ละหลังสามารถสรุปได้ดังนี้

หน่วย : ตร.ม.

ลำดับ ที่	รายการอาคาร	ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารโดยประมาณ		
		พื้นที่ให้เช่า	พื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่รวม
1	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร A)	2,880	876	3,756
2	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร B)	5,089	968	6,057
3	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร C)	5,128	927	6,055
4	อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม (ร้านค้า) 6 ชั้น (อาคาร D)	5,155	853	6,008
5	อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และจอดรถยนต์ 7 ชั้น (อาคาร E)	1,350	8,636	9,986
รวม		19,602	12,260	31,862

การแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์

ลำดับ	รายการอาคาร	การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์			
		ชั้นใต้ดิน	ชั้นที่ 1 - 6	ชั้นที่ 7	ชั้นดาดฟ้า
1	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร A)	ห้องเครื่อง	พื้นที่สำนักงาน	-	ติดตั้งระบบ
2	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร B)	ระบบปั๊ม	โถงทางเดิน โถงหน้า		ผลิตไฟฟ้า
3	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร C)	น้ำ และถัง	ลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร		จากพลังงาน
4	อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม (ร้านค้า) 6 ชั้น (อาคาร D)	เก็บน้ำ	โถงบันได บันไดทางขึ้น-ลงระหว่างชั้น และบันไดหนีไฟ		แสงอาทิตย์
5	อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และ จอรัญยนต์ 7 ชั้น (อาคาร E)	-	พื้นที่จอดรถ โถงทางเดิน โถงหน้า ลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร โถงบันได บันไดทางขึ้น-ลงระหว่างชั้น และบันไดหนีไฟ	พื้นที่ศูนย์อาหาร ฟิตเนส โถงทางเดิน โถงหน้าลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร โถงบันได บันไดทางขึ้น-ลงระหว่างชั้น บันไดหนีไฟ และพื้นที่จัดสวน	ติดตั้งระบบ ผลิตไฟฟ้า จากพลังงาน แสงอาทิตย์

จำนวนลิฟต์โดยสาร

จำนวนลิฟต์โดยสาร	ทั้งหมด 8 ตัว โดยกระจายตามอาคารดังนี้ 1. อาคารสำนักงาน A มีจำนวนลิฟต์ 2 ตัว 2. อาคารสำนักงาน B มีจำนวนลิฟต์ 1 ตัว 3. อาคารสำนักงาน C มีจำนวนลิฟต์ 1 ตัว 4. อาคารสำนักงาน D มีจำนวนลิฟต์ 1 ตัว 5. อาคารสำนักงาน E มีจำนวนลิฟต์ 3 ตัว

ทางเชื่อมระหว่างตึก

ทางเชื่อมระหว่างตึก	1. ทางเชื่อมระหว่างอาคารสำนักงาน A และ อาคารสำนักงาน B อยู่ที่ชั้น 6 2. ทางเชื่อมระหว่างอาคารสำนักงาน B และ อาคารสำนักงาน C อยู่ที่ชั้น 3 3. ทางเชื่อมระหว่างอาคารสำนักงาน C และ อาคารสำนักงาน D อยู่ที่ชั้น 4 4. ทางเชื่อมระหว่างอาคารสำนักงาน D อยู่ที่ชั้น 5 เชื่อมไปยังชั้น 7 ของอาคารสำนักงาน E

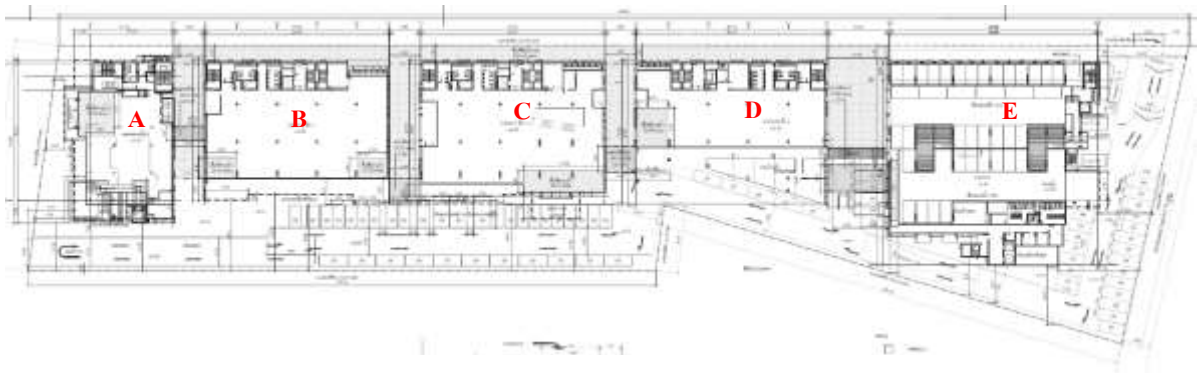
ทางเข้าออกกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ทางรถยนต์

ทางเข้า-ออกกลุ่มอาคาร	มีทางเข้า-ออกอาคาร โดยรถยนต์ 2 ทาง คือทางเข้าด้านอาคารสำนักงาน A และทางเข้าด้านอาคารสำนักงาน E

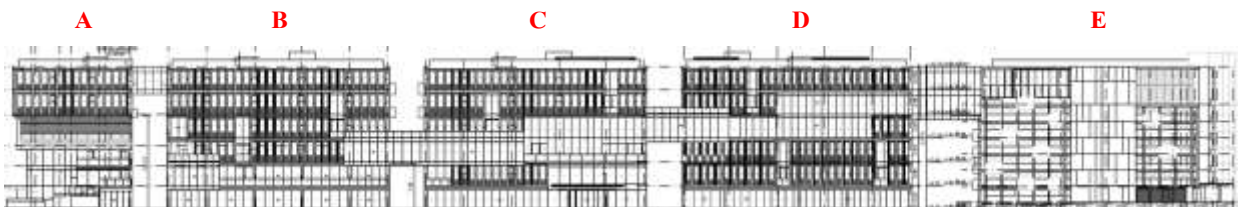
รูปภาพ 3.3.1.-1 การออกแบบกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส



รูปภาพ 3.3.1.-2 การออกแบบกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสแนวสูง



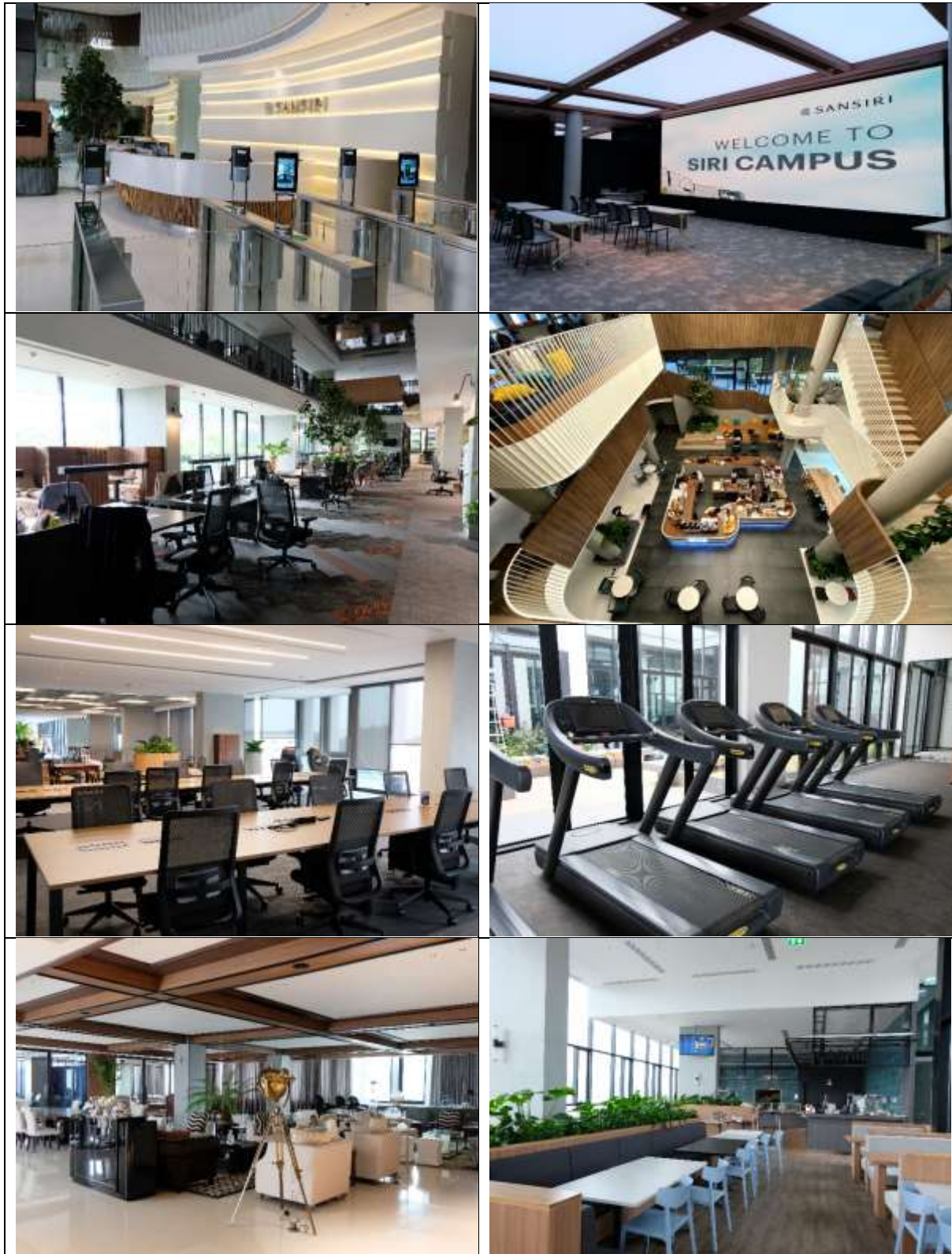
รูปภาพ 3.3.1.-3 การออกแบบกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสแนวขวาง



รูปภาพ 3.3.1-4 รูปแสดงพื้นที่ภายนอกของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส



รูปภาพ 3.3.1-5 รูปแสดงพื้นที่ภายในของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส



3.3.2. ตำแหน่งที่ตั้งกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

3.3.2.1. ที่ตั้งโครงการ

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ตั้งอยู่ติดถนนโครงการ T77 ซอยอ่อนนุช 1/1 ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวง พระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และติดถนนเลียบริมใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา - อารณรังค์) แยกจากซอย ปรีดิพนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดิพนมยงค์) มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

- ทิศเหนือ ระยะทางประมาณ 67 เมตร ติดกับลำกระโดงสาธารณะ
- ทิศใต้ ระยะทางประมาณ 50 เมตร ติดกับถนนโครงการ T77
- ทิศตะวันออก ระยะทางประมาณ 246 เมตร ติดกับที่ดินว่างเปล่าและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (บ้านพักอาศัย)
- ทิศตะวันตก ระยะทางประมาณ 236 เมตร ติดกับถนนเลียบริมใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อารณรังค์)

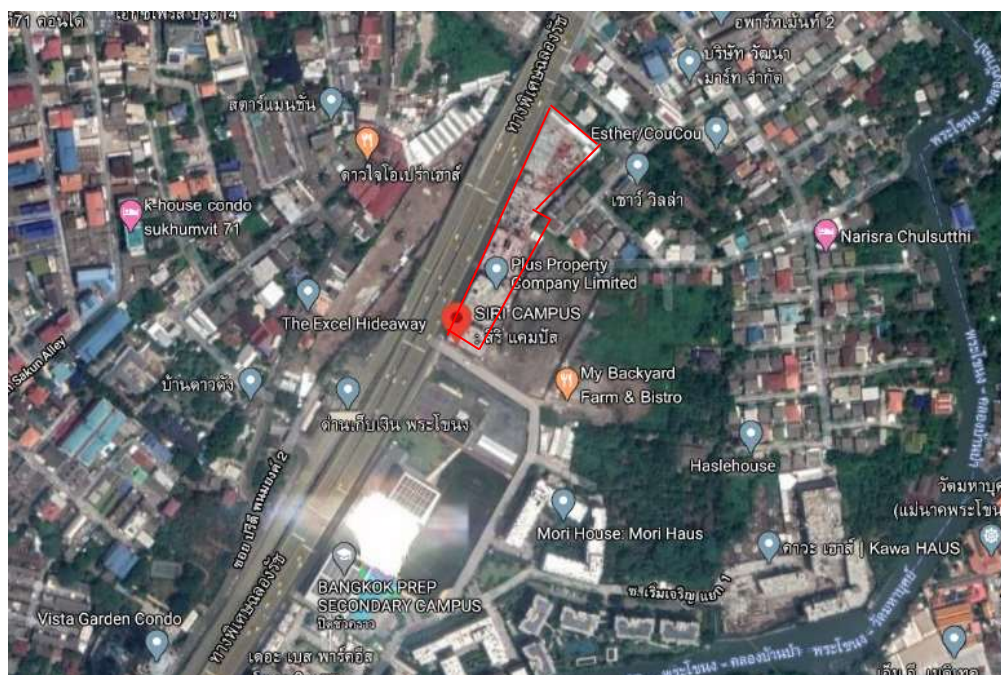
มีระยะห่างจากสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

- โรงเรียนนานาชาติ บางกอกเฟรพ	ประมาณ	0.250	กิโลเมตร
- ฮาสู เฮาส์ คอนโดมิเนียม	ประมาณ	0.300	กิโลเมตร
- ศูนย์การค้า ฮาบีโตะ	ประมาณ	0.350	กิโลเมตร
- เดอะ เบส พาร์ค อีสท์ คอนโดมิเนียม	ประมาณ	0.400	กิโลเมตร
- โมริ เฮาส์ คอนโดมิเนียม	ประมาณ	0.400	กิโลเมตร
- เดอะ เบส พาร์คเวสต์ คอนโดมิเนียม	ประมาณ	0.450	กิโลเมตร
- พาร์ค คอร์ท สุขุมวิท 77	ประมาณ	0.450	กิโลเมตร
- คาวะ เฮาส์ คอนโดมิเนียม	ประมาณ	0.650	กิโลเมตร
- เดอะ เบส สุขุมวิท 77	ประมาณ	1.000	กิโลเมตร
- ห้างสรรพสินค้า บีคี่	ประมาณ	1.100	กิโลเมตร
- ตลาดพระโขนง	ประมาณ	1.200	กิโลเมตร
- ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช)	ประมาณ	0.915	กิโลเมตร
- ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดิ พนมยงค์)	ประมาณ	1.110	กิโลเมตร
- สถานีรถไฟฟ้าอ่อนนุช	ประมาณ	2.500	กิโลเมตร
- ห้างสรรพสินค้า โลตัส อ่อนนุช	ประมาณ	2.600	กิโลเมตร
- สถานีรถไฟฟ้าพระโขนง	ประมาณ	2.800	กิโลเมตร

3.3.2.2. แผนที่ของโครงการ



3.3.2.3. ภาพถ่ายดาวเทียมของโครงการ



3.3.2.4. ทางเข้าออกของโครงการ

สภาพทางเข้า-ออกและสิทธิทางเข้า-ออกตามกฎหมาย

1) ถนนสายหลัก ประกอบด้วย

(ก) ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) เป็นทางสาธารณประโยชน์ สภาพเป็นทางลาดยางและทางคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 4 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 2 ช่องทาง ไม่มีเกาะกลางถนน ผิวจราจรกว้างประมาณ 12 เมตร มีไฟถนนส่องสว่าง ทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ

(ข) ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดี พนมยงค์) เป็นทางสาธารณประโยชน์ สภาพเป็นทางลาดยางและทางคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 4 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 2 ช่องทาง ไม่มีเกาะกลางถนน ผิวจราจรกว้างประมาณ 12 เมตร มีไฟถนนส่องสว่าง ทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ

2) ถนนสายรอง ได้แก่ ซอยปรีดี พนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) เป็นทางสาธารณประโยชน์ สภาพเป็นทางลาดยางขนาด 2 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 1 ช่องทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 5-6 เมตร มีไฟถนนส่องสว่าง และท่อระบายน้ำ

3) ถนนผ่านหน้าที่ตั้งโครงการ

(ก) ซอยอ่อนนุช 1/1 หรือ ถนนโครงการ T77 เป็นทางส่วนบุคคล ซึ่งเป็นทางภาระจำยอมบนที่ดินจำนวนทั้งสิ้น 23 แปลง³ สภาพเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 2-4 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 1-2 ช่องทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 6-12 เมตร มีไฟถนนส่องสว่าง ทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ

(ข) ถนนเลียบริมทางด่วนฉลองรัช เป็นทางที่ก่อสร้างโดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อให้เจ้าของที่ดินที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนและผู้ที่ได้รับอนุญาตจากการทางพิเศษสามารถใช้เป็นทางเข้า-ออก คู่ทางสาธารณะได้ สภาพเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 2-4 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 1-2 ช่องทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 6-12 เมตร มีไฟถนนส่องสว่าง ทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ

การเดินทางเข้าสู่โครงการสามารถเข้า-ออกได้ 2 เส้นทาง ดังนี้

- 1) ด้านถนนเลียบริมทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) : ใช้ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดี พนมยงค์) โดยเดินทางจากด้านถนนเพชรบุรีมุ่งหน้าตรงไปด้านถนนสุขุมวิท เลี้ยวซ้ายเข้าซอยปรีดี พนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) มุ่งหน้าตรงไปประมาณ 500 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนเลียบริมทางด่วนฉลองรัช มุ่งหน้าตรงไปตลอดได้ทางด่วนและเลี้ยวซ้ายมุ่งตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 610 เมตร จะพบโครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ
- 2) ด้านถนนโครงการ T77 : ใช้ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) โดยเดินทางจากด้านถนนสุขุมวิทมุ่งหน้าไปทางด้านถนนศรีนครินทร์ เลี้ยวซ้ายเข้าซอยอ่อนนุช 1/1 มุ่งหน้าตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 915 เมตร จะพบโครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ

³ ภาระจำยอมดังกล่าวจดทะเบียนเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 โดยบริษัท อ่อนนุช แลนด์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินภาระทรัพย์จำนวน 23 แปลงข้างต้น ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริอัม

3.3.3. กรรมสิทธิ์และรายละเอียดงานระบบของกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมป์ส

3.3.3.1. ที่ดินและอาคาร

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ สิริพัฒน์ โฟร์ จำนวน 3 ฉบับ ขนาดที่ดินรวมประมาณ 2,942.2 ตารางวา (7-1-42.2 ไร่) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่จดทะเบียน			
				ไร่	งาน	ตารางวา	รวมทั้งสิ้น (ตร.ว.)
1	2641	8811	1169	1	1	18.7	518.7
2	4273	8837	2068	2	2	56.3	1,056.3
3	4440	5667	599	3	1	67.2	1,367.2
รวมเนื้อที่ของที่ดิน				7	1	42.2	2,942.2

ปัจจุบันที่ดินที่ตั้งกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส มีภาระผูกพันในการจดจำนองไว้เป็นประกันการชำระเงินตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมระหว่างสิริพัฒน์ โฟร์ และเซเวนดี เซเวน คราก่อนส์ อินเวสเมนต์ ลิมิเต็ด ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒน์ โฟร์ ลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2563 จำนวน 46,350,000 ดอลลาร์สหรัฐ

อนึ่ง เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถระดมทุนได้ตามจำนวนเงินและเงื่อนไขที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้แล้ว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรเงินบางส่วนที่ได้จากการระดมทุนเพื่อชำระค่าตอบแทนการซื้อสิทธิในกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA ให้แก่สิริพัฒน์ โฟร์ โดยที่ สิริพัฒน์ โฟร์ จะนำเงินจำนวนดังกล่าวไปชำระแก่เจ้าหนี้ของตน และดำเนินการให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และหุ้นสามัญของสิริพัฒน์ โฟร์ ปลอดจากภาระผูกพันที่มีอยู่

3.3.3.2. งานระบบและสาธารณูปโภคภายในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เฉพาะส่วนงานระบบที่เป็นกรรมสิทธิ์ของสิริพัฒน์ โฟร์ โดยไม่รวมงานระบบอื่น ๆ ที่ติดตั้งเพิ่มเติมโดยผู้เช่า

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในกลุ่มอาคาร	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	- ระบบไฟฟ้าอาคารและระบบไฟฟ้าสำรอง
ระบบประปา สุขาภิบาล	- ระบบจ่ายน้ำประปา - ระบบบำบัดน้ำเสีย - ระบบระบายน้ำเสีย ระบายน้ำทิ้ง - ระบบระบายน้ำฝนและระบายน้ำในอากาศ
ระบบปรับอากาศ	- ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ
ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	- ระบบสัญญาณเตือนภัย - ระบบชุดสายและอุปกรณ์ดับเพลิง
ระบบอื่น ๆ	- ระบบลิฟต์โดยสาร

3.3.3.3. ระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (“ระบบผลิตไฟฟ้า”)

เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2563 สิริพัฒน์ โฟร์ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (“สัญญาซื้อขายไฟฟ้า”) กับผู้ให้บริการรายหนึ่ง ซึ่งมีขนาดของระบบผลิตไฟฟ้าประมาณ 305.58 กิโลวัตต์ (kW) โดยผู้ให้บริการจะเป็นผู้ลงทุน ออกแบบ ก่อสร้าง ติดตั้ง เป็นเจ้าของ บริหารจัดการ และบำรุงรักษาระบบผลิตไฟฟ้าซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่บางส่วนของหลังคาของทรัพย์สินโครงการ ทั้งนี้ ผู้ให้บริการจะจำหน่ายไฟฟ้าที่ผลิตได้จากระบบผลิตไฟฟ้าให้กับสิริพัฒน์ โฟร์เป็นระยะเวลา 25 ปีนับแต่วันจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (1 กุมภาพันธ์ 2564) โดยสิริพัฒน์ โฟร์จะได้รับประโยชน์จากอัตราส่วนลดค่าไฟฟ้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (ปัจจุบันแสนสิริในฐานะผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าไฟฟ้า) รวมถึงเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม อย่างไรก็ดี ในกรณีที่สิริพัฒน์ โฟร์กระทำผิดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า เช่น ไม่ชำระเงินค่าไฟฟ้าภายในกำหนดระยะเวลา หรือยกเลิกสัญญาดังกล่าวก่อนกำหนด สิริพัฒน์ โฟร์อาจต้องรับผิดชอบค่าเสียหาย รวมทั้งชำระค่าธรรมเนียมการยกเลิกสัญญาตามอัตราที่กำหนด ทั้งนี้ เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการจะเป็นผู้รับโอนภาระผูกพันตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าต่อไปจนครบอายุสัญญา

3.4. สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. ทั้ง 2 ราย ได้แก่ บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด และบริษัท ไพรม์ แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด ได้เลือกใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ในการกำหนดมูลค่าของทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทาน ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส แล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุผล ผลอย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าว หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ โดยสรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สินได้ดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท				
	มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ ⁴		มูลค่าตลาดทรัพย์สินต่ำสุด	มูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ยของผู้ประเมินทั้ง 2 ราย
	บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ไพรม์ แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด		
วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)				
มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ	2,410.90	2,426.00	2,410.90	2,418.45
มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ ณ ปีที่ 4	2,606.70	2,627.00	2,606.70	2,616.85
วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)				
มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ	2,246.03	2,273.12	2,246.03	2,259.58

⁴ มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโครงการ ประเมินโดยบริษัท ไพรม์ แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด ไว้ ณ วันที่ 4 มกราคม 2564 และบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

3.4.1. วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซ จำกัด และ บริษัท ไพร้ม แอสเซท แอปไพร์ซ จำกัด ได้เลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 4 ปี อิงตามสัญญาเช่าแสนสิริ ร่วมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 4 ซึ่งประเมินโดยคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่าแสนสิริคงเหลือ 7 ปี ภายใต้สัญญาเช่า ร่วมกับมูลค่าภายหลังหมดสัญญาเช่าในปีที่ 11 และปีที่ 12 (Terminal Value) ซึ่งประเมินภายใต้สมมุติฐานรูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่าหลายราย นอกจากนี้ ทั้ง 2 บริษัทใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เพื่อใช้ในการตรวจสอบทานวิธีรายได้ (Income Approach)

3.4.2. สรุปสมมุติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่า

สมมุติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส สามารถสรุปได้ดังนี้

สมมุติฐานในการประเมิน	บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซ จำกัด	บริษัท ไพร้ม แอสเซท แอปไพร์ซ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	ใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่า และสอบทานมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)	
พื้นที่สำหรับเช่า	19,602 ตารางเมตร	19,602 ตารางเมตร
ระยะเวลาการประเมิน	ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Income Approach by Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 4 ปี อิงตามสัญญาเช่าแสนสิริ ร่วมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 4	ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Income Approach by Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 4 ปี อิงตามสัญญาเช่าแสนสิริ ร่วมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 4
หลักการคิดมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 4	ใช้วิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Income Approach by Discounted Cash Flow) โดยคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่าระยะยาวคงเหลือ 7 ปีภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว ร่วมกับมูลค่าภายหลังหมดสัญญาเช่าซึ่งจะนำทรัพย์สินออกให้เช่าตามท้องตลาดในปีที่ 11 และปีที่ 12 (Terminal Value)	ใช้วิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Income Approach by Discounted Cash Flow) โดยคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่าระยะยาวคงเหลือ 7 ปีภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว ร่วมกับมูลค่าภายหลังหมดสัญญาเช่าซึ่งจะนำทรัพย์สินออกให้เช่าตามท้องตลาดในปีที่ 11 และปีที่ 12 (Terminal Value)
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	ปีที่ 1-4: 100% ตามสัญญาเช่าแสนสิริ สมมุติฐานอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 4 ปีที่ 5-10: 100% ตามสัญญาเช่าแสนสิริ ปีที่ 11: 100% ตามสัญญาเช่าแสนสิริจะกระทั้งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้นกำหนดให้อัตราการเช่าจากผู้เช่าหลายรายเท่ากับ 90%	ปีที่ 1-4: 100% ตามสัญญาเช่าแสนสิริ สมมุติฐานอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 4 ปีที่ 5-10: 100% ตามสัญญาเช่าแสนสิริ ปีที่ 11: 100% ตามสัญญาเช่าแสนสิริจะกระทั้งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้นกำหนดให้อัตราการเช่าจากผู้เช่าหลายรายเท่ากับ 80%

สมมุติฐานในการประเมิน	บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไฟรชัล จำกัด	บริษัท ไพร้ม แอสเซท แอปไฟรชัล จำกัด
	ปีที่ 12: 90% (ผู้เช่าหลายราย)	ปีที่ 12: 90% (ผู้เช่าหลายราย)
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปีที่ 1-4: อัตราค่าเช่า เป็นไปตามสัญญาเช่าแสนสิริ ในอัตรา 635.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน <u>สมมุติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเติบโตของค่าเช่าสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 4</u> ปีที่ 5-10: อัตราค่าเช่า เป็นไปตามสัญญาเช่าแสนสิริ ในอัตรา 635.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน ปีที่ 11: อัตราค่าเช่า เป็นไปตามสัญญาเช่าแสนสิริ ในอัตรา 635.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือนจนกระทั่งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้น 1,306.60 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน โดยคิดจากอัตราค่าเช่าเริ่มต้น 950 บาทในปีที่ 1 และมีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่า 10% ทุก ๆ 3 ปี ในปี ที่ 1-10 และเพิ่มขึ้นปีละ 3.33% ในปี ที่ 11 และ 12 ปีที่ 12: 1,350.15 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน โดยคิดจากอัตราค่าเช่าเริ่มต้น 950 บาทในปีที่ 1 และมีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่า 10% ทุก ๆ 3 ปี ในปี ที่ 1-10 และเพิ่มขึ้นปีละ 3.33% ในปี ที่ 11 และ 12	ปีที่ 1-4: อัตราค่าเช่า เป็นไปตามสัญญาเช่าแสนสิริ ในอัตรา 635.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน <u>สมมุติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเติบโตของค่าเช่าสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 4</u> ปีที่ 5-10: อัตราค่าเช่า เป็นไปตามสัญญาเช่าแสนสิริ ในอัตรา 635.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน ปีที่ 11: อัตราค่าเช่า เป็นไปตามสัญญาเช่าแสนสิริ ในอัตรา 635.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือนจนกระทั่งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้น 1,375.37 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน โดยคิดจากอัตราค่าเช่าเริ่มต้น 1,000 บาทในปีที่ 1 และมีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่า 10% ทุก ๆ 3 ปี ในปี ที่ 1-10 และเพิ่มขึ้นปีละ 3.33% ในปี ที่ 11 และ 12 ปีที่ 12: 1,421.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน โดยคิดจากอัตราค่าเช่าเริ่มต้น 1,000 บาทในปีที่ 1 และมีอัตรา การปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่า 10% ทุก ๆ 3 ปี ในปี ที่ 1-10 และเพิ่มขึ้นปีละ 3.33% ในปี ที่ 11 และ 12
รายได้อื่นๆ	รายได้ค่าจ่อครดปีที่ 1-4: ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริ ประมาณอัตราการเข้าใช้ที่จ่อครดสำหรับปีที่ 1-4: 100% <u>สมมุติฐานรายได้ค่าจ่อครด และอัตราการเข้าใช้ที่จ่อครดสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 4</u> รายได้ค่าจ่อครดปีที่ 5-10: ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริ รายได้ค่าจ่อครดปีที่ 11: ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริจนกระทั่งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้น คิดรายได้ค่าจ่อครดในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าสำนักงาน	รายได้ค่าจ่อครดปีที่ 1-4: ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริ ประมาณอัตราการเข้าใช้ที่จ่อครดสำหรับปีที่ 1-4: 100% <u>สมมุติฐานรายได้ค่าจ่อครด และอัตราการเข้าใช้ที่จ่อครดสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 4</u> รายได้ค่าจ่อครดปีที่ 5-10: ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริ รายได้ค่าจ่อครดปีที่ 11: ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริจนกระทั่งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้น 2,063.05 บาท/คัน/เดือน (โดยคิดจากอัตราค่าจ่อครดเริ่มต้น 1,500 บาท/คัน/เดือนในปีที่ 1 และมีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าจ่อครด 10%

สมมุติฐานในการประเมิน	บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไฟรชัล จำกัด	บริษัท ไพร์ม แอสเซท แอปไฟรชัล จำกัด
	รายได้ค่าจ่อครดปีที 12: ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าสำนักงาน	ทุก ๆ 3 ปี ในปีที 1-10 และเพิ่มขึ้นปีละ 3.33% ในปีที 11 และ 12) รายได้ค่าจ่อครดปีที 12: 2,131.82 บาท/คัน/เดือน (โดยคิดจากอัตราค่าจ่อครดเริ่มต้น 1,500 บาท/คัน/เดือนในปีที 1 และมีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าจ่อครด 10% ทุก ๆ 3 ปีในปีที 1-10 และเพิ่มขึ้นปีละ 3.33% ในปีที 11 และ 12) ประมาณอัตราการเข้าใช้ที่จ่อครดสำหรับปีที 6-10: 100% ประมาณอัตราการเข้าใช้ที่จ่อครดสำหรับปีที 11: 100% จนกระทั่งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้น ส่วนที่ ให้สิทธิผู้เช่าจ่อฟรี 58% ส่วนที่มีการเรียกเก็บค่าจ่อครด 42% (จำนวนรถที่จ่อทั้งหมด: 337 คัน) ประมาณอัตราการเข้าใช้ที่จ่อครดสำหรับปีที 12: ส่วนที่ ให้สิทธิผู้เช่าจ่อฟรี 58% ส่วนที่มีการเรียกเก็บค่าจ่อครด 42% (จำนวนรถที่จ่อทั้งหมด: 337 คัน)
ค่าใช้จ่าย	ปีที 1-4: ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด <u>สมมุติฐานค่าใช้จ่ายสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สินสิ้นสุดปีที 4</u> ปีที 5-10: ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด ปีที 11: ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด จนกระทั่งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้น คิดต้นทุนรายจ่ายในการดำเนินงานอาคารสำนักงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่จาก 1) ค่าบริหารจัดการอาคาร 2) ค่าใช้จ่ายสำนักงาน 3) ค่าตอบแทนการขาย 4) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 5) ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	ปีที 1-4: ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด <u>สมมุติฐานค่าใช้จ่ายสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สินสิ้นสุดปีที 4</u> ปีที 5-10: ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด ปีที 11: ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด จนกระทั่งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้น คิดต้นทุนรายจ่ายในการดำเนินงานอาคารสำนักงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่จาก 1) ค่าใช้จ่ายทางด้านบริหารจัดการ 2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหาร 3) ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค 4) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและส่งเสริมการขาย 5) ค่าใช้จ่ายในการทดแทนและปรับปรุง

สมมุติฐานในการประเมิน	บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอฟไพร์ซ จำกัด	บริษัท ไพร้ม แอสเซท แอฟไพร์ซ จำกัด
	6) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร 7) ค่าประกันอัคคีภัย 8) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมประมาณ 21.9% ของรายได้รวม ปีที่ 12: คิดต้นทุนรายจ่ายในการดำเนินงานอาคารสำนักงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมประมาณ 21.9% ของรายได้รวม	6) ค่าเบี้ยประกันภัย 7) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 8) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมประมาณ 23.5% ของรายได้รวม ปีที่ 12: คิดต้นทุนรายจ่ายในการดำเนินงานอาคารสำนักงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมประมาณ 23.4% ของรายได้รวม
สำรองเงินปรับปรุงในขนาด	ปีที่ 1-4: ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ <u>สมมุติฐานค่าใช้จ่ายในการทดแทนและปรับปรุงสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 4</u> ปีที่ 5-10: ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ ปีที่ 11: ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบจนกระทั่งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้น คิดประมาณ 1.5% ของรายได้รวมเฉพาะส่วนที่เกิดขึ้นหลังหมดสัญญาเช่า ปีที่ 12: ประมาณ 1.5% ของรายได้รวม	ปีที่ 1-4: ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ <u>สมมุติฐานค่าใช้จ่ายในการทดแทนและปรับปรุงสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 4</u> ปีที่ 5-10: ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ ปีที่ 11: ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบจนกระทั่งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้น คิดประมาณ 1.5% ของรายได้รวมเฉพาะส่วนที่เกิดขึ้นหลังหมดสัญญาเช่า ปีที่ 12: ประมาณ 1.5% ของรายได้รวม
อัตราคิดลด (Discount Rate)	8%	8%
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ณ ปีที่ 13	7%	7%
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	ประมาณ 3% ของมูลค่าขาย	ประมาณ 3% ของมูลค่าขาย

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ได้สอบทานสมมุติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว อาทิ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน อัตราค่าเช่าทรัพย์สินตามสัญญาที่เข้าทำโดยผู้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน อัตราค่าเช่าทรัพย์สินตามราคาตลาด และอัตราคิดลด เป็นต้น ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อได้ว่าสมมุติฐานหลักในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมุติฐานดังกล่าว เนื่องจากการประมาณการดังกล่าวประมาณการจากข้อมูลในปัจจุบัน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในอนาคตอาจส่งผลถึงมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ได้

3.4.3. ความเหมาะสมผลของราคาที่จะระดมทุนในโครงการ และมูลค่าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ

สำหรับการลงทุนในโครงการนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะระดมทุนในมูลค่ารวม 2,400,000,000 บาท โดยจะ (1) นำไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการในมูลค่า 2,186,000,000 บาท โดยลงทุนใน ก) สัญญาที่อ้างอิงกระแสรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส จาก สิริพัฒน์ โฟร์ ตลอดจนอายุโครงการ และ ข) การลงทุนในหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ เพื่อให้ได้มาซึ่งอำนาจควบคุมกิจการ และ โอนหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์ เข้าไปเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์ และ (2) นำไปใช้ในการชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนครั้งนี้ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัลในมูลค่า 214,000,000 บาท

ราคาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล อ้างอิงจากมูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินโครงการ โดยมูลค่าตลาดของทรัพย์สินโครงการที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. จำนวน 2 ราย คือ บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด และบริษัท ไพรม์ แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด มีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ		มูลค่าตลาดทรัพย์สินต่ำสุด
		วิธีพิจารณาจากรายได้	วิธีคิดจากต้นทุน	
กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส	บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด	2,410,900,000 บาท	2,246,033,000 บาท	วิธีพิจารณาจากรายได้ 2,410,900,000 บาท
	บริษัท ไพรม์ แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด	2,426,000,000 บาท	2,273,116,000 บาท	วิธีคิดจากต้นทุน 2,246,033,000 บาท

มูลค่าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ ที่ระดมทุนในครั้งนี้มีมูลค่า 2,400 ล้านบาท โดยมูลค่าระดมทุนเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่าราคามูลค่าตลาดทรัพย์สินต่ำสุดตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งมีมูลค่า เท่ากับ 2,410.9 ล้านบาท โดยต่ำกว่าเป็นจำนวน 10.9 ล้านบาท และมูลค่าระดมทุนเป็นมูลค่าที่สูงกว่าราคามูลค่าตลาดทรัพย์สินต่ำสุดตามวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 2,246.0 ล้านบาท โดยสูงกว่าเป็นจำนวน 154.0 ล้านบาท ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่าตลาดทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 4 ปี อ้างอิงตามสัญญาเช่าแสนสิริ รวมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 4 ซึ่งประเมินโดยคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่าแสนสิริคงเหลือ อีก 7 ปี รวมกับมูลค่าทรัพย์สินภายหลังการหมดสัญญาเช่าในปีที่ 11 ถึงปีที่ 12 (Terminal Value) ซึ่งประเมินภายใต้สมมุติฐานรูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่าหลายราย นอกจากนี้ ทั้ง 2 บริษัทใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เพื่อใช้ในการสอบทานวิธีรายได้ (Income Approach)

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ได้สอบทานสมมุติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แล้ว อาทิ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน อัตราค่าเช่าทรัพย์สินตามสัญญาที่เข้าทำโดยผู้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน อัตราค่าเช่าทรัพย์สินตามราคาตลาด อัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) เป็นต้น ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อได้ว่าสมมุติฐานหลักในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุผล

ดังนั้น จากการสอบทานความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณ และมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินทั้ง 2 ราย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเห็นว่า มูลค่าการลงทุนรวมดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ ประกอบกับเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ตามสัญญา RSTA จากสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งมีกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอและมีแหล่งที่มาของรายได้ชัดเจนจากการทำสัญญาเช่าระยะยาวเป็นเวลา 12 ปีกับแสนสิริ ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและมีความน่าเชื่อถือ โดย ณ วันที่จัดทำเอกสารนี้ แสนสิริถูกจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Company's credit rating) โดยทริสเรตติ้งอยู่ในระดับ BBB+ นอกจากนี้ทรัพย์สินโครงการยังเป็นกลุ่มอาคารสำนักงานที่ก่อสร้างใหม่ และตั้งอยู่ในบริเวณย่านอ่อนนุช 77 (ถนนสุขุมวิท 77) ซึ่งมีความเจริญ มีการคมนาคมที่สะดวกและมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าว เนื่องจากการประมาณการดังกล่าวประมาณการจากข้อมูลในปัจจุบัน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคตอาจส่งผลถึงมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ได้ และผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจมีมุมมองที่แตกต่างกันออกไป โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถพิจารณาเทียบเคียงส่วนแบ่งรายได้ และความเสี่ยงกับการลงทุนประเภทอื่นที่ใกล้เคียงกันก่อนตัดสินใจลงทุน

3.5. อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย

จากการที่แสนสิริเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียวของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และได้ทำสัญญาเช่าระยะยาว 12 ปี ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ที่จะคงที่ที่ร้อยละ 100 ตลอดอายุ 4 ปีของโครงการโทเคนดิจิทัล นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นแบบคงที่เท่ากับตลอดอายุสัญญาเช่า โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 635.2 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือคิดเป็นค่าเช่ารายปีเท่ากับ 149.4 ล้านบาทต่อปี

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	100.0	100.0	100.0	100.0
อัตราค่าเช่าคงที่ (บาท/ตร.ม./เดือน)	635.2	635.2	635.2	635.2
รวมค่าเช่าต่อปี (ล้านบาท)	149.4	149.4	149.4	149.4

3.6. กระแสรายรับตามสัญญา RSTA

รายได้ค่าเช่าจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ในแต่ละเดือนจะถูกนำส่งเป็นกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยในแต่ละเดือน สิริพัฒน์ โฟร์ จะต้องนำส่งกระแสรายรับรายเดือนจำนวน 11.7 ล้านบาทต่อเดือนให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 140.5 ล้านบาทต่อปี เป็นระยะเวลา 4 ปีตลอดอายุของโครงการโทเคนดิจิทัล โดยกระแสรายรับรายเดือนภายใต้สัญญา RSTA ข้างต้นจะถูกจัดสรรเป็นส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสไม่เกิน 136 ล้านบาทต่อปีให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีตัวอย่างวิธีการคำนวณการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสตามอัตราส่วนสำหรับโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่ม ดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
สิริพัฒน์ โฟร์				
รายได้ค่าเช่า	149.4	149.4	149.4	149.4
หัก ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	(7.5)	(7.5)	(7.5)	(7.5)
รายได้ค่าเช่าสุทธิ	141.9	141.9	141.9	141.9
หัก ค่าใช้จ่ายประมาณการของสิริพัฒน์ โฟร์	(1.1)	(1.2)	(1.2)	(1.2)
คงเหลือ	140.8	140.7	140.7	140.7
นำส่งกระแสรายรับตามสัญญา RSTA (นำส่งเป็นรายเดือนเดือนละ 11.7 ล้านบาท)	(140.5)	(140.5)	(140.5)	(140.5)
คงเหลือเก็บไว้ใช้เป็นเงินหมุนเวียนใน สิริพัฒน์ โฟร์	0.3	0.2	0.2	0.2
เอสพีวี 77 (ผู้ออกโทเคนดิจิทัล)				
รับกระแสรายรับตามสัญญา RSTA	140.5	140.5	140.5	140.5
หัก ค่าใช้จ่ายประมาณการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)
คงเหลือ	137.0	137.0	137.0	137.0
จ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA	(136.0)	(136.0)	(136.0)	(136.0)
คงเหลือเก็บไว้ใช้เป็นเงินหมุนเวียนใน เอสพีวี 77	1.0	1.0	1.0	1.0
ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ต่อปี)^๕				
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	72.0	72.0	72.0	72.0
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	64.0	64.0	64.0	64.0
รวม	136.0	136.0	136.0	136.0

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.3.

ในกรณีมีการขยายระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ อันเนื่องมาจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ภายในเงื่อนไขและภายในระยะเวลาที่กำหนด สิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.5.

^๕ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ข้างต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจ และความสามารถในการต่อระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับผู้ให้บริการในปีนั้น ๆ

^๖ ส่วนแบ่งรายได้ดังกล่าวมิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยคำนวณจากส่วนแบ่งกระแสรายรับที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ตามลำดับ

3.7. การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เพื่อปิดโครงการ

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มดำเนินการอย่างน้อย 12 เดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการ (เว้นแต่ในกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง) โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.4.1. โดยทรัพย์สินมีหน้าที่ตรวจสอบดูแล

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้แล้วเสร็จก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะรองจนกว่าจะถึงวันที่ครบกำหนด เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังคงได้รับส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสจนครบกำหนดอายุโครงการ ทั้งนี้ รายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะนำมาจัดสรรคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามเงื่อนไขในการได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการของโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่ม

ในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะพิจารณาดำเนินการตามแต่กรณี ดังต่อไปนี้

- (ก) ในกรณีมีผู้เสนอซื้อกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ผ่านการประกวดราคาตามที่กำหนด โดยเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายข้างต้น เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทรีดี ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าเช่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ คงเหลือเป็นรายได้ส่วนสุดท้าย ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 1,600 ล้านบาทขึ้นไป (“เงื่อนไขราคาเสนอซื้อทรัพย์สินที่กำหนด”) ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.4.1. (ก) และนำรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการนั้น มาจัดสรรคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามเงื่อนไขในการได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการของโทเคนดิจิทัลแต่ละประเภท
- (ข) ในกรณีมีผู้เสนอซื้อกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ในราคาที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขราคาเสนอซื้อทรัพย์สินที่กำหนดตาม (ก) การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะกระทำได้อต่อเมื่อได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A อนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 6

ในกรณีที่ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ ระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับจะถูกขยายออกไป โดยที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยังคงจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ณ เวลานั้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ต่อโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ที่ได้รับ ณ ขณะนั้น ต่อไปจนกว่าจะจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ โดยจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทุกปีจนกว่าจะสำเร็จ ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับในกรณีที่ระบุไว้ข้างต้น จะขยายออกไปได้ไม่เกินกว่าอายุสัญญาเช่ากับแสนสิริ คือวันที่ 15 ธันวาคม 2574 ซึ่งถือเป็นวันสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการและวันเพิกถอนโทเคนดิจิทัลออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.5.

3.8. การดำเนินงานของแสนสิริในฐานะผู้เช่า

3.8.1. หน้าที่ในการวางเงินประกันความเสียหาย

แสนสิริได้มีการชำระเงินประกันความเสียหายเท่ากับค่าเช่า 12 เดือน เป็นจำนวนเท่ากับ 149,417,363.51 บาท ให้แก่สิริพัฒน์ โฟร์ ณ วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า เพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาเช่าระยะยาว และเพื่อเป็นหลักประกันความเสียหายใด ๆ ที่เกิดกับสถานที่เช่าอันเนื่องมาจากผู้เช่า ซึ่งสิริพัฒน์ โฟร์ สามารถรับเงินประกันความเสียหายได้ หากแสนสิริบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าโดยไม่มีเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาหรือเหตุผลโดยชอบ โดยเงินประกันความเสียหายดังกล่าว เป็นภาระผูกพันที่สิริพัฒน์ โฟร์จะต้องชำระคืนแก่แสนสิริภายหลังจากที่สัญญาเช่าครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง ในกรณีที่การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสำเร็จตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะหักเงินจำนวนดังกล่าวออกจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในการคำนวณรายได้ส่วนสุดท้ายเพื่อจ่ายเป็นส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิทุกราย เพื่อปิดโครงการ ตามรายละเอียดในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.4.2. ทั้งนี้ เงินประกันความเสียหายไม่ใช่การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า และสิริพัฒน์ โฟร์ไม่มีข้อผูกพันใด ๆ ที่จะต้องนำเงินประกันความเสียหายดังกล่าวมาจ่ายเป็นกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

ทั้งนี้ สิริพัฒน์ โฟร์ได้ใช้เงินจำนวนดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจของกิจการ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 สิริพัฒน์ โฟร์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือจำนวน 30,407,768.99 บาท (ตามรายละเอียดงบการเงินของสิริพัฒน์ โฟร์ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.3.2.)

3.8.2. หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงทรัพย์สิน

ตลอดอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการปรับปรุง ซ่อมแซม เปลี่ยนแปลง และดูแลรักษากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ให้อยู่ในสภาพดี รวมถึงงานระบบและสาธารณูปโภคภายในกลุ่มอาคาร อาทิ ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบประปา สุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ และระบบลิฟต์โดยสาร เป็นต้น

3.8.3. หน้าที่ในการชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งได้เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า

3.8.4. หน้าที่ในการจัดทำประกันภัยในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

ผู้เช่ามีหน้าที่ในการจัดทำประกันภัยกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยต้องจัดทำ (1) ประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) (2) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Third Party Liability Insurance) และ (3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยในปัจจุบันผู้เช่าได้มีการจัดทำประกันภัยครบทั้ง 3 ประเภทแล้ว ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.8.4.1. ประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance)

- ก) ผู้เอาประกันภัย: สิริพัฒน์ โฟร์ และ/หรือ บริษัทบริหารอาคารชุด และ/หรือ ผู้ดำเนินการภายใต้การควบคุมจัดการโดยผู้บริหารอาคาร
- ข) ผู้รับผลประโยชน์: สิริพัฒน์ โฟร์
- ค) จำนวนเงินเอาประกันภัย: 975,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย (จำกัดวงเงินตามลักษณะความเสียหายตามที่กำหนดไว้ในกรมธรรม์ประกันภัย)
- ง) ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย: แส่นสิริ
- จ) ระยะเวลาประกันภัย: 25 กุมภาพันธ์ 2564 ถึง 25 กุมภาพันธ์ 2565

ทั้งนี้ ประกันภัยประเภทความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) จะมีวงเงินประกันภัยไม่น้อยกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Full Replacement Cost) ของสิ่งปลูกสร้างที่เช่า ไม่รวมมูลค่าที่ดินเช่า ซึ่งคำนวณโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. ซึ่งได้แก่

หน่วย : บาท

	วงเงินเอาประกันภัย	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Full Replacement Cost) ของสิ่งปลูกสร้างที่เช่า ไม่รวมมูลค่าที่ดินเช่า	
		บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ไพร่ม แอสเซท แอพไพร์ซัล จำกัด
กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส	975,000,000	940,272,000	949,126,080

3.8.4.2. ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Third Party Liability Insurance)

เพื่อประกันความรับผิดของผู้ให้เช่าในกรณีที่บุคคลภายนอกได้รับความเสียหายจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เฉพาะที่เกิดจากส่วนโครงสร้างหลัก อันเป็นผลให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายให้กับบุคคลภายนอก ดังนั้น ผู้เช่าจึงจัดทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ก) ผู้เอาประกันภัย: สิริพัฒน์ โฟร์ และ/หรือ บริษัทบริหารอาคารชุด และ/หรือ ผู้ดำเนินการภายใต้การควบคุมจัดการโดยผู้บริหารอาคาร
- ข) ผู้รับผลประโยชน์: สิริพัฒน์ โฟร์
- ค) จำนวนเงินเอาประกันภัย: จำกัดวงเงินความรับผิดชอบสูงสุด 30,000,000 บาทต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และไม่เกิน 50,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
- ง) ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย: แส่นสิริ
- จ) ระยะเวลาประกันภัย: 25 กุมภาพันธ์ 2564 ถึง 25 กุมภาพันธ์ 2565

3.8.4.3. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)

เพื่อป้องกันความเสียหายหากเกิดการเสียหายของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่อาจใช้ระยะเวลาในการซ่อมแซมยาวนานจนทำให้กระทบต่อรายได้ของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ให้เช่าจะทำการกำหนดวงเงินประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้มีความเพียงพอและเหมาะสม โดยวงเงินประกันสำหรับแต่ละปีต้องไม่น้อยกว่าค่าเช่าแต่ละปีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ดังนั้น ผู้เช่าจึงจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ก) ผู้เอาประกันภัย: สิริพัฒนา โพร และ/หรือ บริษัทบริหารอาคารชุด และ/หรือ ผู้ดำเนินการภายใต้การควบคุมจัดการโดยผู้บริหารอาคาร
- ข) ผู้รับผลประโยชน์: สิริพัฒนา โพร
- ค) ทุนประกันภัย: 149,417,363.52 บาทต่อความเสียหายแต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
- ง) ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย: แส่นสิริ
- จ) ระยะเวลาประกันภัย: 25 กุมภาพันธ์ 2564 ถึง 25 กุมภาพันธ์ 2565

3.8.5. ความเห็นของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อแส่นสิริในฐานะผู้เช่า

แส่นสิริ เป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของไทย โดยมีสถานะทางการเงินที่มั่นคงและได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ จากทริสเตอร์ติ้ง ณ วันที่ 2 กันยายน 2564 นอกจากนี้ หากพิจารณาจากข้อมูลที่ปรากฏในงบการเงินและผลการดำเนินงานในปัจจุบัน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเห็นว่า แส่นสิริ ในฐานะผู้เช่าเป็นผู้เช่าชั้นดีที่มีความมั่นคงและน่าเชื่อถือ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการของแส่นสิริ ในฐานะผู้เช่าในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 9
- แนวโน้มธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2564-2566 ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มแส่นสิริในปัจจุบันในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 10

3.9. จุดเด่นและข้อได้เปรียบการแข่งขันของทรัพย์สินโครงการ

3.9.1. สินทรัพย์ที่จะลงทุนในกระแสรายรับ ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีช่องทางคมนาคมที่เข้าถึงได้โดยสะดวก

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ตั้งอยู่ในบริเวณอ่อนนุช อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีอ่อนนุชและสถานีพระโขนง ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีอุปสงค์ของสำนักงานอยู่ในเชิงบวก โดยข้อมูลบางส่วนจากรายงานการศึกษาตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพมหานครและพื้นที่ทำการศึกษา (บริเวณโดยรอบย่านอ่อนนุชและสุขุมวิทตอนปลาย ตั้งแต่ช่วงซอยสุขุมวิท 63 ถึง ซอยสุขุมวิท 101 และซอยสุขุมวิท 42 ถึงซอยสุขุมวิท 64) ณ วันที่ 22 มกราคม 2564 ของบริษัท เอ็ดมันด์ ไค แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด (“รายงานการศึกษาตลาด”) พบว่า อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ของอาคารสำนักงานในบริเวณซอยสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) และสุขุมวิทตอนปลายส่วนใหญ่แล้วอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างดี มีอัตราการ

เข้าพื้นที่อาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะอยู่ในอัตราร้อยละ 90 ขึ้นไป นอกจากนี้ การขยายเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอสที่เชื่อมต่ออ่อนนุชกับย่านอื่น ๆ ในกรุงเทพมหานคร เป็นแรงจูงใจให้นักพัฒนาก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ ๆ ตลอดจนโครงการพัฒนาเพื่อการใช้งานแบบผสมผสาน (mixed-use) ในพื้นที่ดังกล่าว เพื่อตอบรับการขยายตัวของเมือง การเข้าออกโครงการสิริแคมป์สเข้าออกได้ 2 ทาง คือ 1) ถนนโครงการ T77 ใช้ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) เป็นเส้นทางหลัก และ 2) ถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) ใช้ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดี พนมยงค์) เป็นเส้นทางหลัก และยังสามารถเดินทางโดยรถไฟฟ้าบีทีเอส โดยที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงานตั้งอยู่ใกล้กับทั้ง 2 สถานีไม่เกิน 3 กิโลเมตร และหากเดินทางโดยรถยนต์สามารถเดินทางโดยใช้เส้นทางหลักคือถนนสุขุมวิท 77 หรือสามารถเดินทางโดยใช้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) ซึ่งที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สตั้งอยู่ห่างจุดขึ้นทางพิเศษ (ด่านเก็บเงิน พระโขนง) เป็นระยะทาง 1 กิโลเมตร นอกจากนี้ กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ยังเป็นกลุ่มอาคารสำนักงานก่อสร้างใหม่ตั้งอยู่ในโครงการ T77 ของแสนสิริ ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่พัฒนาขึ้นเป็นศูนย์กลางการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตในย่านสุขุมวิท 77 โดย ณ วันที่จัดทำเอกสารนี้ โครงการ T77 ประกอบด้วยโครงการที่อยู่อาศัยจำนวน 9 โครงการ โรงเรียนนานาชาติ ห้างค้าปลีก (คอมมูนิตี้มอลล์) ในรูปแบบใหม่ ร้านอาหาร ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

3.9.2. สินทรัพย์ที่จะลงทุนในกระแสรายรับเป็นอาคารที่สร้างใหม่ โดยใช้วัสดุที่ดี มีมาตรฐาน และออกแบบให้เหมาะสมกับการใช้สอย ในรูปแบบ Co-working space ซึ่งตอบรับกับความต้องการในปัจจุบันและอนาคต

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เป็นอาคารสำนักงานสร้างใหม่ การตกแต่งมีความทันสมัย สวยงาม วัสดุคุณภาพดี และมีการออกแบบพื้นที่ใช้สอยในรูปแบบ Co-working space พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มีสภาพแวดล้อมภายในและภายนอกอาคารที่ดี ทำให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส มีศักยภาพในการตอบรับกับความต้องการของผู้เช่าทั้งในปัจจุบันและอนาคต

3.9.3. สินทรัพย์ที่จะลงทุนในกระแสรายรับมีกระแสเงินสดสม่ำเสมอจากการจัดทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าที่มีความน่าเชื่อถือ

กระแสเงินสดสม่ำเสมอ - กระแสเงินสดตลอดอายุโครงการ โทเคนดิจิทัล ซึ่งมีระยะเวลา 4 ปี มาจากกระแสรายรับคงที่จากค่าเช่าของกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมป์ส ซึ่งมีอัตราการเข้าพื้นที่ร้อยละ 100 ตามที่ระบุในสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ ดังนั้น กระแสเงินสดที่ได้รับจึงมีความสม่ำเสมอและมีเสถียรภาพ

ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานมีความมั่นคงและน่าเชื่อถือ - แสนสิริซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดียวของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ดำเนินธุรกิจหลักแบ่งเป็น 3 กลุ่ม คือ 1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) ธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ 3) ธุรกิจการลงทุน โดยแสนสิริ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโดยมีผลิตภัณฑ์ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ซ็อบเฮาส์ และคอนโดมิเนียม ครอบคลุมทุกระดับราคา และครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และต่างจังหวัดที่มีศักยภาพ เช่น เชียงใหม่ ภูเก็ต ประจวบคีรีขันธ์ และขอนแก่น เป็นต้น

ณ วันที่ 2 กันยายน 2564 แสตนลิรีได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยทริสเรตติ้ง ให้มีอันดับความน่าเชื่อถือขององค์กรอยู่ที่ระดับ BBB+ โดยทริสเรตติ้งได้พิจารณาปัจจัยในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้ (1) สินค้ามีความหลากหลายและสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งทั้งในตลาดบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม (2) อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนยังคงอยู่ในระดับสูง ถึงแม้ว่า การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ส่งผลต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไรของแสตนลิรีอย่างมีนัยสำคัญในปี 2563 อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งมองว่าแสตนลิรีจะได้รับแรงกดดันน้อยลงในการใช้กลยุทธ์ด้านราคาและไม่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอื่นที่นอกเหนือจากปกติเพิ่มเข้ามาในปีนี้ ทั้งนี้ คาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของแสตนลิรีจะอยู่ที่ 2.9 - 3.0 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564 - 2566 โดยรายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจะยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักซึ่งมีส่วนประมาณ 90% ของรายได้จากการดำเนินงานรวม ทริสเรตติ้งยังคาดว่าอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้จะปรับดีขึ้นเป็น 20% - 21% และอัตรากำไรสุทธิจะปรับดีขึ้นเป็น 7%-8% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมตลอดช่วงประมาณการ โดยประเมินว่าสภาพคล่องทางการเงินของแสตนลิรียังสามารถบริหารจัดการได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

3.10. ภาพรวมอุตสาหกรรมและข้อมูลตลาด

3.10.1. ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน

ข้อมูลใน "ข้อ 3.10.1 ภาพรวมอุตสาหกรรมและข้อมูลตลาด" จัดทำโดยบริษัท เอ็ดมอนด์ ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ("เอ็ดมอนด์") ซึ่งเป็นบริษัทวิจัยการตลาดอิสระที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้จัดจ้างให้วิเคราะห์และรายงานเกี่ยวกับตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร และพื้นที่ที่ทำการศึกษา (บริเวณโดยรอบย่านอ่อนนุชและสุขุมวิทตอนปลายตั้งแต่ช่วงซอยสุขุมวิท 63 ถึงซอยสุขุมวิท 101 และซอยสุขุมวิท 42 ถึงซอยสุขุมวิท 64)

โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลเชื่อว่า ข้อมูลและเนื้อหาที่ปรากฏอยู่ในข้อ 3.10 นี้ ได้มีการจัดทำโดยอ้างอิงข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้และมีความเหมาะสม และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการรวบรวมและคัดลอกข้อมูลจากแหล่งข้อมูล ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเชื่อว่าข้อมูลในหัวข้อนี้ไม่เป็นเท็จหรือทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ หรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญอันอาจส่งผลให้ข้อมูลดังกล่าวเป็นเท็จหรือทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด อย่างไรก็ตาม ข้อมูลในส่วนนี้และข้อมูลในรายงานของ เอ็ดมอนด์ ไม่ได้ถูกสอบทานโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมถึงที่ปรึกษา กรรมการ พนักงาน หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการรับประกันความถูกต้อง ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นธรรมของข้อมูลและเนื้อหาในส่วนนี้

3.10.1.1. ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2563 มีทั้งสิ้น 8,829,740 ตารางเมตร โดยอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในย่านใจกลางธุรกิจ (CBD) มี 4 อาคารด้วยกัน ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A จำนวน 2 อาคาร และอาคารสำนักงานเกรด B จำนวน 2 อาคาร ส่วนอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร (Non-CBD) ในปี พ.ศ. 2563 เป็นอาคารเกรด B ทั้งหมด ทำให้พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าที่เพิ่มขึ้นใหม่ในปีพ.ศ. 2563 มีทั้งสิ้น 174,780 ตารางเมตร

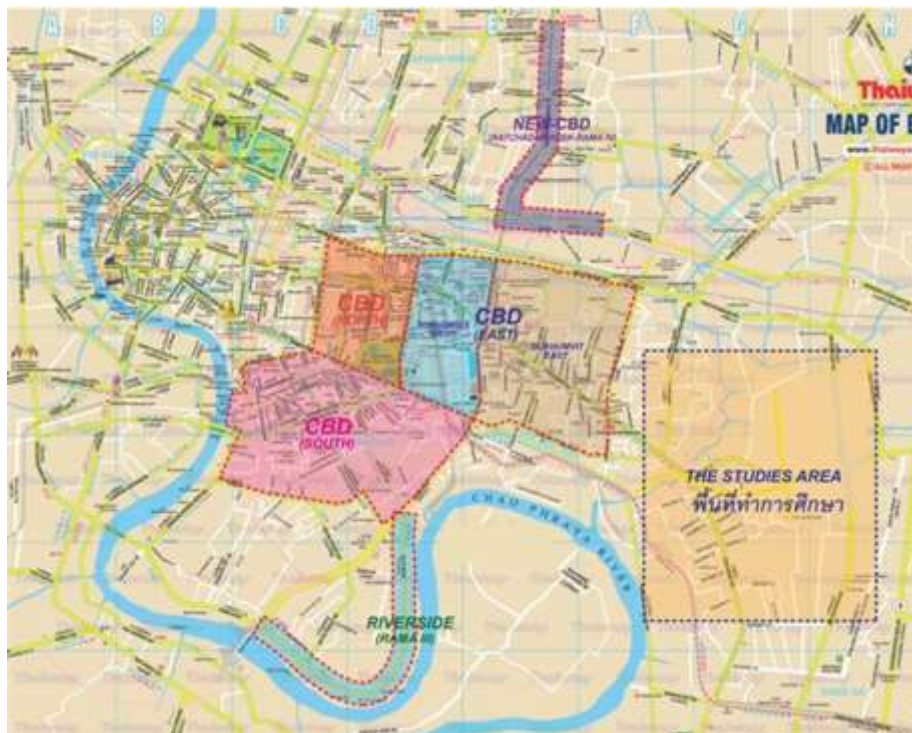
อุปสงค์ของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2563 พบว่าปรับตัวลดลงเล็กน้อย จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลกระทบต่อหลายธุรกิจด้วยกัน ทำให้ธุรกิจบางรายจำเป็นต้องลดต้นทุนในการดำเนินงาน มีการลดจำนวนพนักงานลดขนาดพื้นที่อาคารสำนักงานที่เช่าอยู่ จึงส่งผลให้ต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในปี พ.ศ. 2563 ลดลง โดยมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 92.0 ลดลงจากปี พ.ศ. 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 93.2

ด้านอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครอยู่ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์ โดยในปี พ.ศ. 2563 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานหกดวงอยู่ที่ 825 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งลดลงจากปี พ.ศ. 2562 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 845 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และจากการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครแบ่งตามพื้นที่ ในปี พ.ศ. 2563 พบว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจอยู่ที่ 925 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่จากปี พ.ศ. 2562 ส่วนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 725 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มีการลดลงเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2562 ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 765 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ เนื่องจากหลายอาคารได้ปรับลดค่าเช่าให้กับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 หรือจากการที่ผู้เช่าบางรายไม่สามารถเข้ามาทำงานในอาคารสำนักงานได้ ทำให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยโดยรวมลดลง

อุปทานใหม่ของอาคารสำนักงานยังคงเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่องตามความต้องการที่ผ่านมา โดยอุปทานใหม่ที่จะสร้างเสร็จในช่วงปี พ.ศ. 2564 จะเพิ่มพื้นที่สำนักงานให้เข้าทั้งสิ้น 323,108 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ในย่านใจกลางธุรกิจคิดเป็น 140,308 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ในย่านอื่น ๆ ของกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 182,800 ตารางเมตร และจะส่งผลให้อุปทานของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี พ.ศ. 2564 อยู่ที่ 9,475,956 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเติบโตรายปีที่ร้อยละ 7.3 ทั้งนี้ ยังมีอุปทานใหม่ที่จะเกิดขึ้นใน 2 - 3 ปีข้างหน้า ประมาณ 1,200,000 ตารางเมตร ซึ่งการมีอุปทานจำนวนมากนี้อยู่ในตลาด ทำให้คาดการณ์ได้ว่าจะเกิดอุปทานล้นตลาดได้ เนื่องจากอาจจะส่งผลให้มีพื้นที่สำนักงานมากกว่าความต้องการใช้พื้นที่ และอาจจะกระทบต่อค่าเช่าอาคารสำนักงานในอนาคตได้ ซึ่งเป็นสิ่งที่ท้าทายสำหรับผู้พัฒนาโครงการสำหรับการวางแผนโครงการ

โดยรวมแล้วตลาดอาคารสำนักงานในปี พ.ศ. 2563 อยู่ในภาวะชะลอตัวโดยมีการปรับตัวลดลงในทุกด้าน ทั้งในแง่ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานที่มีแนวโน้มลดลงและราคาเช่าที่หดตัวลง เนื่องมาจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก รวมทั้งประเทศไทย ซึ่งจากการประมาณการของบริษัท เอ็ดมันด์ ไซ แอนด์คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่า สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในปี พ.ศ. 2564 จะยังคงที่ไม่ปรับตัวเปลี่ยนแปลงไปจากปี พ.ศ. 2563 มากนัก ซึ่งอาคารสำนักงานต่าง ๆ จำเป็นต้องปรับตัวโดยเฉพาะอาคารสำนักงานที่มีแผนจะพัฒนาจำเป็นต้องทำให้พื้นที่สำนักงานตนเองมีฟังก์ชันในการใช้งานพื้นที่ให้เหมาะสม เช่น พื้นที่สำนักงานที่มีความยืดหยุ่น พื้นที่ส่วนกลางหรือการบริการเสริมต่าง ๆ ที่อาคารสำนักงานมีให้ เป็นต้น ซึ่งจะช่วยให้เป็นอาคารที่แตกต่างจากอาคารสำนักงานอื่น ๆ โดยจะทำให้สามารถแข่งขันในตลาดได้

ภาพ 3.10.1.1.-1 การแบ่งเขตพื้นที่สำนักงาน



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ม บี แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย)

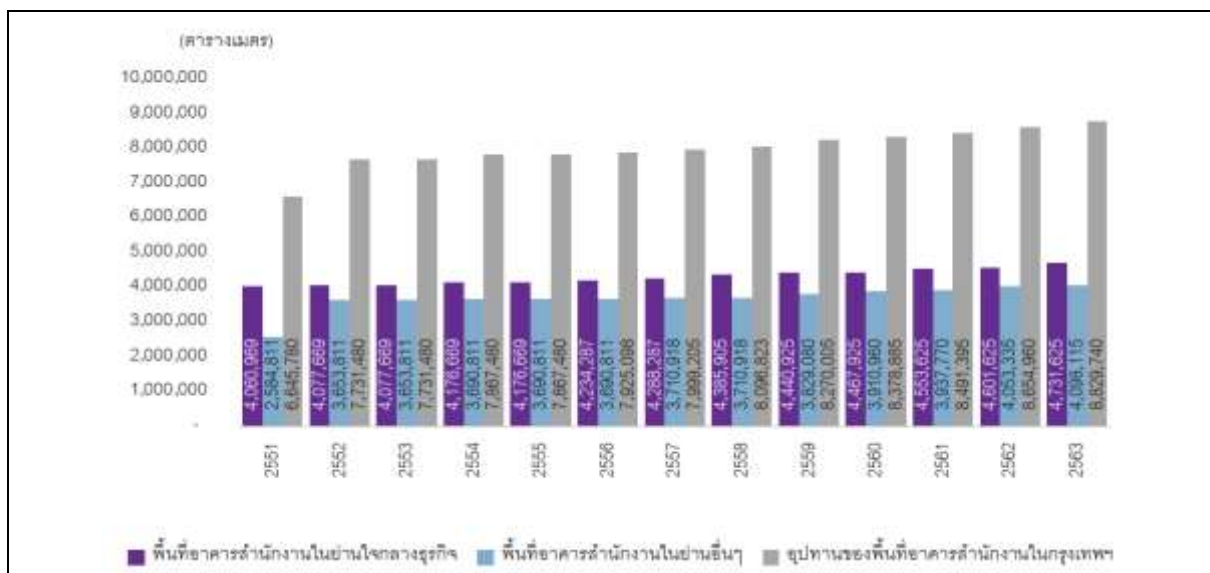
คำจำกัดความ	
พื้นที่ใจกลางธุรกิจ (CBD)	- พื้นที่ใจกลางธุรกิจโซนเหนือ (CBD – North) ได้แก่ บริเวณย่านเพลินจิต ราชดำริ แยกราชประสงค์ ถนนวิฑู หลังสวน ดันสน และชิดลม - พื้นที่ใจกลางธุรกิจโซนตะวันออก (CBD – East) ได้แก่ บริเวณย่านสุขุมวิท (สุขุมวิทซอย 1-63) (สุขุมวิทซอย 2-42) - พื้นที่ใจกลางธุรกิจโซนใต้ (CBD - South) ได้แก่ บริเวณย่านสาทร สีลม - พื้นที่ใจกลางธุรกิจแห่งใหม่ (New CBD) ได้แก่ บริเวณพระรามเก้า-รัชดาภิเษก - พื้นที่ใจกลางธุรกิจแถบริมแม่น้ำเจ้าพระยา ได้แก่ บริเวณถนนพระรามที่ 3
พื้นที่นอกใจกลางธุรกิจหรือพื้นที่อื่น ๆ (Non-CBD)	- พื้นที่อื่น ๆ ที่ไม่ได้รวมอยู่ในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ เช่น พหลโยธิน วิทยาดี รัชโยธิน ลาดพร้าว สุขุมวิทตอนปลาย เป็นต้น
พื้นที่ที่ทำการศึกษา (The Studied Area))	- พื้นที่บริเวณโดยรอบย่านอ่อนนุช : ช่วงซอยสุขุมวิท 63 ถึงซอยสุขุมวิท 101 และ ซอยสุขุมวิท 42 ถึง ซอยสุขุมวิท 64

ก) อุปทานของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

จำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2563 มีทั้งสิ้น 8,829,740 ตารางเมตร โดยอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในย่านใจกลางธุรกิจ (CBD) มี 4 อาคารด้วยกัน ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A จำนวน 2 อาคาร และอาคารสำนักงานเกรด B จำนวน 2 อาคาร ส่วนอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร (Non-CBD) ในปี พ.ศ. 2563 เป็นอาคารเกรด B ทั้งหมด ทำให้พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าที่เพิ่มขึ้นใหม่ในปี พ.ศ. 2563 มีทั้งสิ้น 174,780 ตารางเมตร การเปิดตัวของอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ ทำให้อุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในย่านใจกลาง

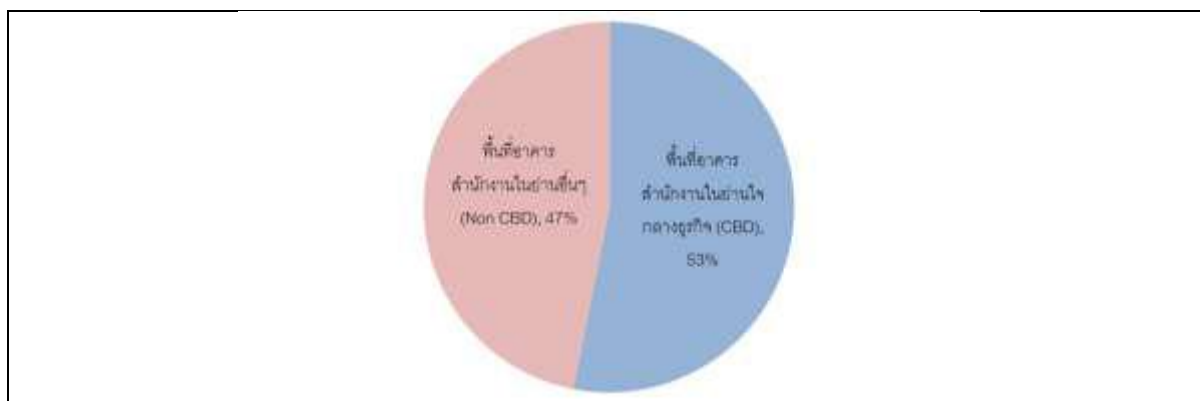
ธุรกิจมีทั้งสิ้น 4,731,625 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 53 ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ส่วนนอกพื้นที่ใจกลางธุรกิจ มีจำนวนอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งสิ้น 4,098,115 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 47 ในปี พ.ศ. 2563 อุปทานใหม่ของพื้นที่อาคารสำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจ มีทั้งสิ้น 130,000 ตารางเมตร ส่วนอุปทานใหม่ของพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานครมีทั้งสิ้น 44,780 ตารางเมตร

แผนภูมิ 3.10.1.1.-2 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร (ปี พ.ศ. 2551 - ปี พ.ศ. 2563)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมัม ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

แผนภูมิ 3.10.1.1.-3 สัดส่วนของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2563 แยกตามพื้นที่ (CBD และ Non-CBD)



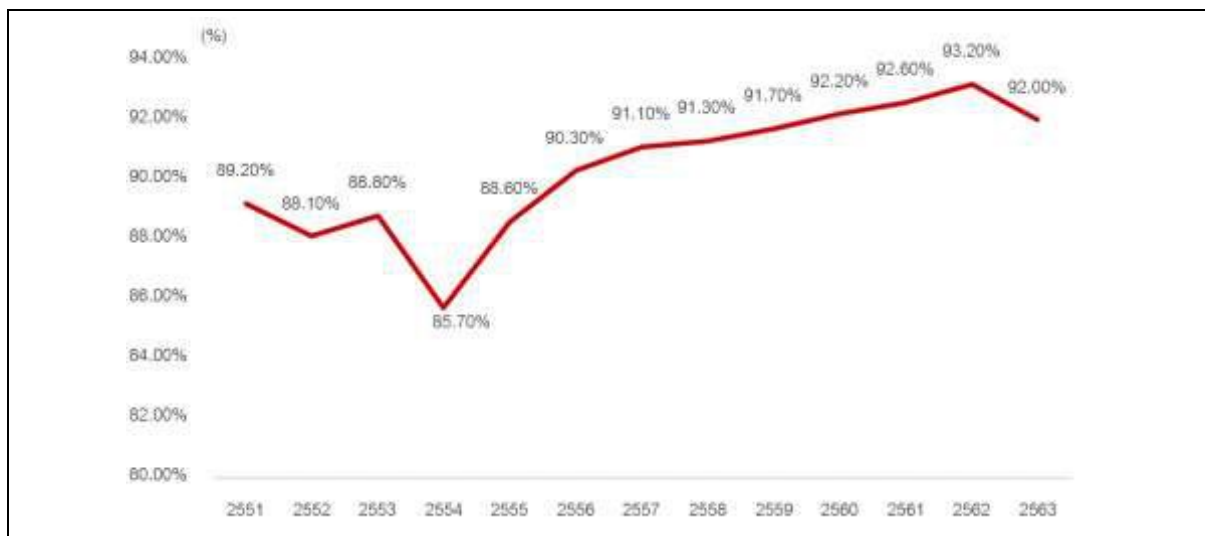
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมัม ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ข) อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

จากผลการสำรวจตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร พบว่าในช่วง 7 - 8 ปีที่ผ่านมาตลาดมีความต้องการที่ค่อนข้างสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่ต้องการทำเลที่ตั้งที่อยู่ในใจกลางเมืองเพื่อความสะดวกในการเดินทางและการติดต่อทางธุรกิจ รวมถึงความสะดวกในการเข้าถึงบริการรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน นอกเหนือจากทำเลที่ตั้งแล้ว บริการร้านค้าที่อยู่ในอาคารสำนักงานที่เป็นโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use Development) เช่น ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม บริการธนาคารสาขาย่อย และศูนย์อาหาร ยังเป็นที่ต้องการที่เพิ่ม

มากขึ้นสำหรับผู้เช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาในการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่โดยเฉพาะโครงการรูปแบบผสมที่ใช้เวลาค่อนข้างนาน ทำให้อุปทานใหม่ของอาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ และพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร ที่ก่อสร้างเสร็จในแต่ละปีมีจำนวนค่อนข้างน้อย ในขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีสูง จึงทำให้อัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 90.3 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 93.2 ในปี พ.ศ. 2562 แต่จากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ตั้งแต่ช่วงต้นปี พ.ศ. 2563 ซึ่งส่งกระทบต่อหลายธุรกิจด้วยกัน ทำให้ธุรกิจบางรายจำเป็นต้องลดต้นทุนในการดำเนินงาน มีการลดจำนวนพนักงานลดขนาดพื้นที่อาคารสำนักงานที่เช่าอยู่ จึงส่งผลให้ต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในปี พ.ศ. 2563 ลดลง โดยอยู่ที่อัตราร้อยละ 92.00

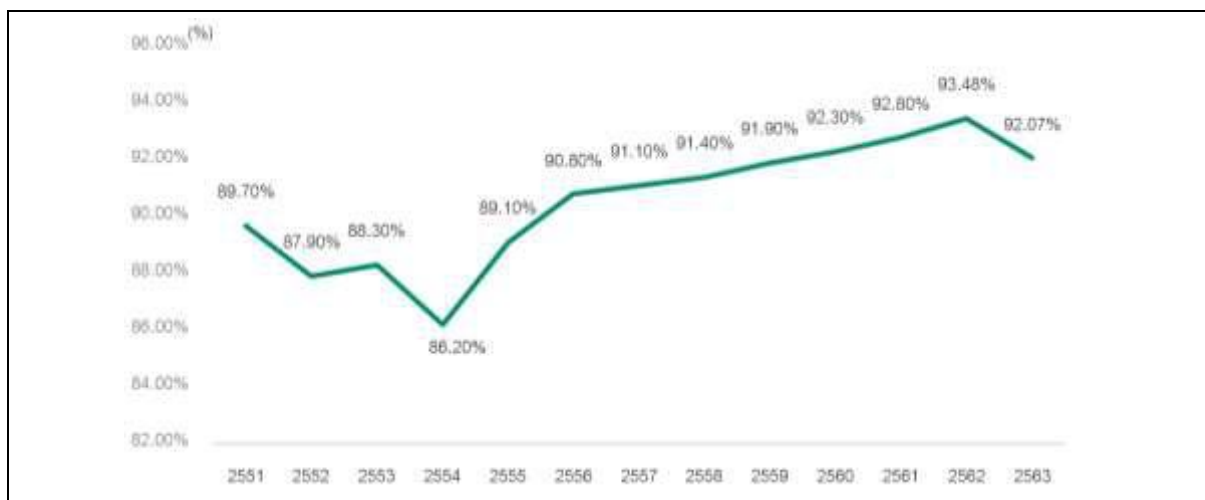
แผนภูมิ 3.10.1.1.-4 อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร (ปี พ.ศ. 2551-ปี พ.ศ. 2563)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็มวัน ไค แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 ซึ่งมีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 90.8 และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 93.48 ซึ่งจากภาวะ COVID-19 ทำให้ในปี พ.ศ. 2563 นั้นอัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจได้ชะลอตัวลงอยู่ที่ร้อยละ 92.07

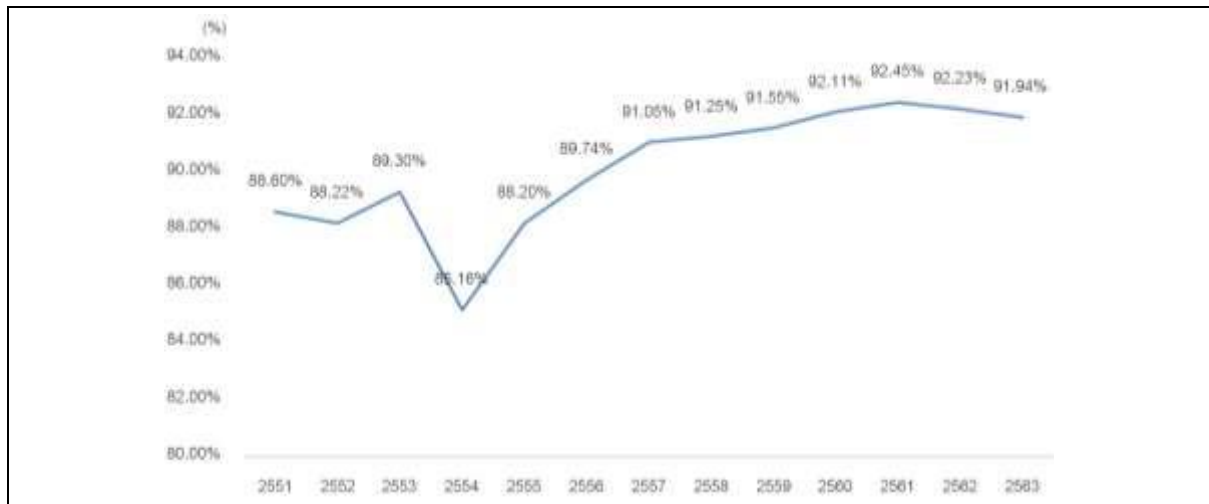
แผนภูมิ 3.10.1.1.-5 อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในใจกลางธุรกิจ-CBD (ปี พ.ศ. 2551-ปี พ.ศ. 2563)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็มวัน ไค แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

สำหรับพื้นที่ในย่านอื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร อัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานได้เพิ่มอย่างต่อเนื่องจากร้อยละ 89.74 ในปี พ.ศ. 2556 มาอยู่ที่ร้อยละ 92.45 ในปี พ.ศ. 2561 ก่อนจะลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ร้อยละ 92.23 ในปี พ.ศ. 2562 และอยู่ที่ร้อยละ 91.94 ในปี พ.ศ. 2563 ทั้งนี้เนื่องจากทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานบางอาคารที่สร้างเสร็จใหม่ในปี พ.ศ. 2562 นั้นค่อนข้างไกลจากตัวเมือง และไม่สามารถเข้าถึงบริการรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินได้ ส่งผลให้อัตราการใช้พื้นที่ในอาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร ลดลงเล็กน้อยในปี พ.ศ. 2562 ส่วนปี พ.ศ. 2563 อัตราการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ ได้มีการปรับตัวลดลงอยู่ที่ร้อยละ 91.94 ซึ่งมาจากปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่ยังคงชะลอตัว

แผนภูมิ 3.10.1.1.-6 อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ – Non-CBD (ปี พ.ศ. 2551- ปี พ.ศ. 2563)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

โดยรวมแล้วความต้องการอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครสำหรับปี พ.ศ. 2563 ชะลอตัวลงทั้งในพื้นที่ใจกลางธุรกิจและพื้นที่ในย่านอื่น ๆ ทั้งนี้ มาจากสถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก ซึ่งคาดว่าในปี พ.ศ. 2564 นั้นจะยังคงมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยที่ใกล้เคียงกับปี พ.ศ. 2563

ค) อัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 7 - 8 ปีที่ผ่านมา โดยเกิดจากปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ราคาที่ดินและค่าวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นในแต่ละปี โครงสร้างอาคารและตัวอาคารที่ได้ถูกออกแบบเพื่อเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและประหยัดพลังงาน และการนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้กับตัวอาคารเพื่อช่วยอำนวยความสะดวกและเพิ่มความปลอดภัยต่อผู้เช่า ไม่ว่าจะเป็นระบบบริหารจัดการลานจอดรถอัตโนมัติ (Automated Car Park) ระบบควบคุมประตูกันคนแบบอัตโนมัติ (Turnstiles Access Control System) หรือ ระบบลิฟต์อัจฉริยะโดยสาร์เพื่อพาผู้โดยสารไปขึ้นที่กำหนดไว้ (Intelligent Elevator Access Control) นอกจากนั้นแล้ว สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร เช่น ร้านค้า คาเฟ่ ธนาคาร ร้านสะดวกซื้อ ศูนย์อาหาร ซูเปอร์มาร์เก็ต ยังเป็นสิ่งที่ผู้เช่าต้องการสูงขึ้นเนื่องจากช่วยตอบโจทย์การใช้ชีวิตประจำวันที่เร่งรีบของผู้เช่าได้ดี จึงทำให้อาคารที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เหล่านี้ มีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าอาคารสำนักงานที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รองรับ

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี พ.ศ. 2556 ซึ่งอยู่ที่ 690 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ 845 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี พ.ศ. 2562 และได้ชะลอตัวลงในปี พ.ศ. 2563 ที่มีอัตราค่าเฉลี่ยที่ 825 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และจากการวิเคราะห์ให้อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

แบ่งตามพื้นที่ ในปี พ.ศ. 2563 พบว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจอยู่ที่ 925 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตรากว่าที่จากปี พ.ศ. 2562 ส่วนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 725 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มีการลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2562 ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 765 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน ทั้งนี้ เนื่องจากหลายอาคารได้ปรับลดค่าเช่าให้กับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 หรือจากการที่ ผู้เช่าบางรายไม่สามารถเข้ามาทำงานในอาคารสำนักงานได้ ทำให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยโดยรวมลดลงจากเดิมเล็กน้อย

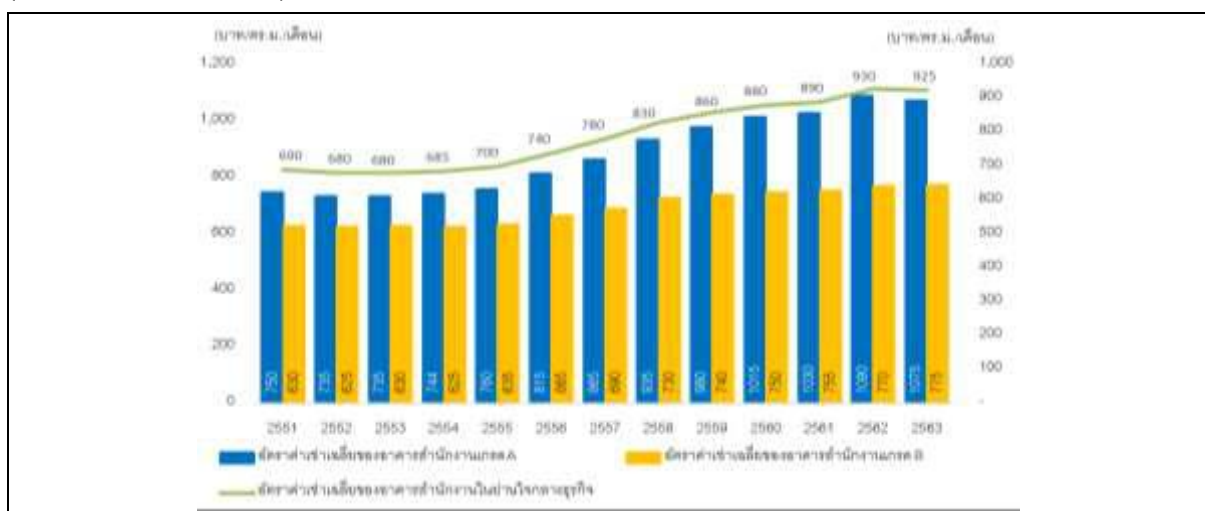
แผนภูมิ 3.10.1.1-7 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครแยกตามพื้นที่ (ปี พ.ศ. 2551-ปี พ.ศ. 2563)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็มวัน ไค แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ใจกลางธุรกิจของปี พ.ศ. 2563 ปรับตัวลดลงเล็กน้อย อยู่ที่ 1,075 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากปี พ.ศ. 2562 ซึ่งอยู่ที่ 1,090 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนอัตราค่าเช่าของ อาคารสำนักงานเกรด B ยังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2556 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 665 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และเพิ่มสูงขึ้นเป็น 770 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี พ.ศ. 2562 และปรับตัวเพิ่มเล็กน้อยเป็น 775 บาทต่อตาราง เมตรต่อเดือนในปี พ.ศ. 2563

แผนภูมิ 3.10.1.1-8 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A และเกรด B ในย่านใจกลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (ปี พ.ศ. 2551 – ปี พ.ศ. 2563)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็มวัน ไค แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

3.10.1.2. สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา

เดิมถนน ‘อ่อนนุช’ มีชื่อเดิมว่า ซอยสุขุมวิท 77 เป็นถนนสายสำคัญสายหนึ่งของกรุงเทพฯ ระยะทางทั้งหมดประมาณ 12 กิโลเมตร แนวถนนขนานไปกับคลองพระโขนงและคลองประเวศบุรีรมย์ อ่อนนุชเป็นถนนสายที่เชื่อมต่อกับถนนหลายสายของกรุงเทพฯ ผังตะวันออก และเป็นจุดที่เชื่อมต่อมาจากถนนสายหลักอย่างสุขุมวิท

ແຂກເຊັນເຊີຍກັບຍ່ານອ່ອນນຸຊທີ່ເຊີບໂຕມາຈາກຍ່ານພຣະໂຈນງ ຄັດໄມ້ໂຄລໄປຈາກຍ່ານອ່ອນນຸຊ ຄື ຍ່ານບາງຈາກ ເຊີ່ງເປັນຈຸດກິ່ງກາງຂອງຄວາມເຈີຍຸ 2 ຈຸດ ຮ່າງ່າງ ພຣະໂຈນງ-ອ່ອນນຸຊ ແລະອຸດມສຸຊ-ບາງນາ ເຊີ່ງປັຈຸບັນເປີຍບເສມື່ອນອ່ອນນຸຊແຫ່ງໃໝ່ ແມ້ຈະ ໄມ້ຈັດຢູ່ໃນພື້ນທີ່ສູນຍັກກາງຮູກິງ ແຕ່ມີການພັດນາໂຄງກາງອສັງກຣໂມທຣີພັຍເຊັນກັນ ເຊີ່ງເປັນຈຸດເລີ່ມຕົ້ນຂອງການປັກຫຸດການລຽນໃນພື້ນທີ່ບາງຈາກ ຮວມຄື່ງອາຄາຣສັງກຣໂມທຣີອື່ນ ໆ (ຄລ່າວໃນຫົວຂໍ້ຄັດໄປ)

พื้นที่บริเวณโดยรอบย่านอ่อนนุชและสุขุมวิทตอนปลาย เป็นพื้นที่ชุมชนเดิม ประกอบด้วย ชุมชนที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ ร้านค้าต่าง ๆ โดยในปัจจุบันการพัฒนาในบริเวณนี้ได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมหลังจากมีการคมนาคมด้วยรถไฟฟ้า ส่งผลให้บริเวณนี้เป็นที่สนใจของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเห็นได้ชัดเจนในเรื่องของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวมากขึ้น โดยเฉพาะ โครงการคอนโดมิเนียมขนาดกลาง ซึ่งได้ถูกพัฒนาเพิ่มมากขึ้นในพื้นที่ทำศึกษานอกจากการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ การพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกและโรงแรมนั้นได้มีการขยายตัวด้วยเช่นกัน ส่วนอาคารสำนักงานที่พบในพื้นที่ทำการศึกษาส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานที่เจ้าของได้พัฒนาไว้ใช้งานเอง

การขยายตัวตามแนวรถไฟฟ้า ซึ่งในปัจจุบันนั้นเส้นทางรถไฟฟ้ามหานครมีแผนขยายแนวเส้นทางต่อไปยังพื้นที่ชานเมืองคือ จังหวัดสมุทรปราการ พื้นที่อ่อนนุชจึงอยู่ระหว่างความเป็นเมืองกับพื้นที่ชานเมือง ซึ่งสามารถเดินทางได้สะดวกทั้งทางรถไฟฟ้าและทางด่วน นอกจากนี้แล้วยังมีพื้นที่ว่างเปล่าเพื่อรอการพัฒนาในอนาคตอันไม่ไกล

เมื่อทำการเปรียบเทียบผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปัจจุบัน (พ.ศ. 2556) ที่กำลังจะหมดอายุลงในปี 2564 และร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่ (ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ซึ่งคาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในปี พ.ศ. 2564) พบว่า ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่อ่อนนุช ยกตัวอย่างเช่น บริเวณอ่อนนุช - พัฒนาการ ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินจะเน้นเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม จากการเปรียบเทียบพบว่า ความเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่ เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น เช่น

- การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โดยมีการปรับ FAR (Floor area ratio) จาก 3 เป็น 4 ทำให้สามารถสร้างอาคารได้เพิ่มขึ้น
- การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ประเภทคอนโดมิเนียม มีการยกเลิกข้อกำหนดขนาดเขตทางไม่ต่ำกว่า 10 เมตร หรืออยู่ในรัศมีระยะ 500 เมตร จากระบบรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT เพื่อให้สามารถสร้างได้ง่ายขึ้น
- การพัฒนาโครงการพาณิชย์กรรม ประเภทศูนย์การค้าและโรงแรมขนาดน้อยกว่า 80 ห้อง ซึ่งเดิมไม่สามารถก่อสร้างได้ แต่ได้มีข้อกำหนดเพิ่มเติมของขนาดเขตทาง และระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน และ
- การพัฒนาโครงการพาณิชย์กรรม ประเภทอาคารสำนักงาน หรือออฟฟิศ ตั้งแต่ 500-1,000 ตารางเมตร สามารถสร้างได้ แต่ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไข คือ ตั้งอยู่ในเขตทางไม่ต่ำกว่า 16 เมตร หรืออยู่ในรัศมีของรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT ไม่เกิน

500 เมตร แต่สำหรับในร่างผังเมืองใหม่ 2563 จะสามารถสร้างได้ภายใต้เงื่อนไขที่เปลี่ยนไป คือ ตั้งอยู่ในเขตทางไม่ต่ำกว่า 1 เมตร หรืออยู่ในรัศมีของรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT ไม่เกิน 500 เมตร เป็นการเพิ่มโอกาสในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นในอนาคตในพื้นที่ดังกล่าว ภายในอนาคตอันใกล้

ก) อุปทานในอนาคตบริเวณพื้นที่ทำการศึกษา

เนื่องจากพื้นที่ทำศึกษานั้นตั้งอยู่นอกพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (Non-CBD) ประกอบกับอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่า อาคารสำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจทำให้อาคารที่พัฒนาขึ้นในย่านนี้ส่วนใหญ่แล้วเป็นอาคารสำนักงานเกรด B และเกรด C ดังนั้น จากข้อมูลอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา พบว่า มีพื้นที่เช่าของอาคารสำนักงานประมาณ 163,112 ตารางเมตร จากจำนวนทั้งสิ้น 11 อาคาร ซึ่งประกอบด้วยอาคารเก่า (สร้างขึ้นก่อนปี พ.ศ. 2552) 5 อาคาร และอาคารใหม่ 6 อาคาร นอกจากนี้ พบว่า อาคารสำนักงานที่พัฒนาขึ้นใหม่ (ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2560) ในย่านนี้มักเป็นโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use development) ระหว่างอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานซึ่งส่วนใหญ่จะมีการแบ่งพื้นที่สำหรับผู้ให้บริการ Serviced Office และ Co-working space เพื่อรองรับกลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ ที่มีความต้องการสิ่งแวดล้อมหรือบรรยากาศในการทำงานที่แตกต่างกัน

ข) ภาวะอุปสงค์บริเวณพื้นที่ทำการศึกษา

การวิเคราะห์อุปสงค์ของตลาดอาคารสำนักงานนั้น โดยทั่วไปใช้อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy rate) ซึ่งเป็นตัวบ่งชี้ระดับอุปสงค์ที่นิยมมากที่สุด โดยจากการสำรวจช่วงระหว่างวันที่ 4 - 8 มกราคม 2564 พบว่า อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy rate) ของอาคารสำนักงานที่ทำการศึกษามาก่อนแล้วอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างดี โดยอัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะอยู่ในอัตราร้อยละ 90 ขึ้นไป

ค) ค่าเช่าอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานโดยอิงทำเลที่ตั้งจากถนนสายหลัก คือ ถนนสุขุมวิท พบว่า อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท มีราคาเสนอเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 613 - 1,400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือคิดเป็นราคาเสนอเช่าเฉลี่ยที่ 1,007 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ส่วนอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ภายในซอยสุขุมวิทตามพื้นที่ทำศึกษานั้น มีราคาเสนอเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 478 - 680 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือคิดเป็นราคาเสนอเช่าเฉลี่ยที่ 579 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งจะเห็นได้ว่า ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิทนั้นจะปรับลดราคาเสนอเช่าลงมาที่อัตราร้อยละ 40 ของราคาเสนอเช่าในอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท โดยราคาเสนอเช่านั้นอาจแตกต่างกันตามอายุอาคารหรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในแต่ละอาคาร ซึ่งจากที่สำรวจอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ภายในซอยสุขุมวิทตามพื้นที่ทำศึกษานั้นส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสำนักงานเก่า

อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงานที่มีราคาเสนอเช่าสูงในพื้นที่ทำการศึกษา คือ อาคาร T-One Building ซึ่งมีราคาเสนอเช่าเฉลี่ย 1,400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รองลงมา คือ อาคาร True Digital Park มีราคาเสนอเช่าเฉลี่ย 1,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบถึงความแตกต่างจากอาคารอื่น ๆ นั้น พบว่า อาคาร T-One Building เป็นอาคารที่อยู่ใกล้กรุงเทพฯ ชั้นในมากที่สุดของอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา ตัวอาคารมีภาพลักษณ์ทันสมัย มีพื้นที่ร้านค้าและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และมีพื้นที่ Co-working Space เพื่อรองรับการทำงานของกลุ่มธุรกิจ Start Up ส่วนอาคาร True Digital Park นั้นเป็นโครงการ Mixed-use development ขนาดใหญ่ พื้นที่รวมประมาณ 43 ไร่ ซึ่งประกอบไปด้วย โครงการที่อยู่อาศัย พื้นที่ค้า

ปลีก และพื้นที่สำนักงานให้เช่า ซึ่งจากการที่โครงการมีการแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์แต่ละส่วนได้อย่างลงตัว และมีรูปแบบโครงการที่ชัดเจน ประกอบกับพื้นที่สำนักงานให้เช่านั้นมีกลุ่มผู้เช่าที่เป็นพันธมิตรกับทางเจ้าของโครงการ รวมถึงการมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าในรูปแบบของ Serviced Office/Co-working Space นั้น ส่วน ซึ่งเป็นที่สังเกตได้ว่า อาคารสำนักงานที่เป็นโครงการลักษณะ Mixed-use development และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ครบครัน สามารถรองรับวิถีการทำงานของคนรุ่นใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีระดับราคาเสนอเช่าสูงกว่าอาคารสำนักงานทั่วไปที่ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิทรวมถึงอาคารสำนักงานเปิดใหม่ ดังแสดงได้จากตารางเปรียบเทียบของอาคารสำนักงาน ดังนี้

ตาราง 3.10.1.2.-1 ตารางเปรียบเทียบระดับราคาเสนอเช่าระหว่างอาคารสำนักงานมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันกับอาคารสำนักงานทั่วไป

อาคารสำนักงาน	ราคาเสนอเช่า (บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน)
อาคารสำนักงานมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน		
อาคาร True Digital Park	1,100 – 1,300	1,200
อาคาร T1 Building	1,400	1,400
อาคารสำนักงานทั่วไป		
อาคาร Summer Hub	850 – 890	870
อาคาร Summer Point	800 - 850	825
อาคาร Sixty-six Tower (สร้างเสร็จไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2564)	850	850
อาคาร Sukhumvit Hills (สร้างเสร็จไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2564)	850	850

ทั้งนี้ จากการสำรวจอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษาช่วงระหว่างวันที่ 4 - 8 มกราคม 2564 วิเคราะห์ได้ว่า อาคารสำนักงานที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันมีระดับราคาเสนอเช่าสูงกว่าอาคารสำนักงานทั่วไปอยู่ที่ประมาณ อัตราร้อยละ 30 ถึงร้อยละ 40 และจากข้อมูลปี พ.ศ. 2563 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานที่อยู่ในพื้นที่อื่น ๆ (Non-CBD) อยู่ที่ 725 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมาวิเคราะห์กับอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ภายในซอยสุขุมวิทตามพื้นที่ทำการศึกษา หากมีอาคารสำนักงานสร้างใหม่ที่ตั้งอยู่ในโครงการ Mixed-use development ที่มีการจัดสรรพื้นที่ดี มีกลุ่มผู้เช่าที่แน่นอนและมีพื้นที่อาคารสำนักงานตกแต่งแล้วพร้อมเข้าอยู่ โดยเป็นพื้นที่ที่มีความหยัดเยื้องระหว่างพื้นที่ทำงาน และ Co-working Space พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน คาดว่าจะมีโอกาสที่สามารถปรับราคาเสนอเช่าให้อยู่ที่ 850 – 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยเฉพาะหากเป็นโครงการที่มีรูปแบบน่าสนใจและแตกต่าง มีส่วนประกอบพื้นที่ใช้สอยอย่างเหมาะสม โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกและสภาพแวดล้อมโครงการที่ดี รวมถึงมีการบริหารจัดการที่ดี จะช่วยให้ราคาเสนอเช่าของโครงการมีโอกาสปรับขึ้นได้อีกตามแนวโน้มของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งปัจจุบันจะพบว่าโครงการ Mixed-use development เป็นโครงการที่นักลงทุนให้ความสนใจ โดยเฉพาะโครงการที่ผสมผสานกันระหว่างที่พักอาศัย ที่ทำงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม โดยเน้น Life style และการทำงานที่อยู่ร่วมกันกับการพักอาศัย

3.10.2. ภาพรวมการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินที่ติดแนวรถไฟฟ้าสถานีอ่อนนุชและราคาทรัพย์สินภายในโครงการ T77

กลุ่มอาคารสำนักงาน ลีริ แคมปัส เป็นกลุ่มอาคารสำนักงานก่อสร้างใหม่ตั้งอยู่ภายในโครงการ T77 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่พัฒนาขึ้นเป็นศูนย์กลางการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตในย่านสุขุมวิท 77 โดยประกอบด้วยโครงการ

ที่อยู่อาศัย จำนวน 9 โครงการ โรงเรียนนานาชาติบางกอกเพรพ ห้าง HABITO Mall ซึ่งเป็น Community Mall ในกลิ่นอาย Modern Japanese โรงพยาบาลฟัน และสวนผัก Sansiri Backyard ซึ่งเป็นสวนผักและผลไม้อร์แกนิก นอกจากนี้ยังมีการคมนาคมที่สะดวก โดยอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีอ่อนนุชและสถานีพระโขนง และใกล้ทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจึงศึกษาข้อมูลการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินบริเวณใกล้เคียงและราคาทรัพย์สินภายในโครงการเพื่อเป็นข้อมูลให้นักลงทุนศึกษาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

3.10.2.1. การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินแนวรถไฟฟ้าสถานีอ่อนนุช

จากรายงานการวิเคราะห์ราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region “BMR”) ฉบับปี 2562 และ 2564 ของศูนย์วิจัยและประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (Agency for real estate affairs “AREA”) ซึ่งมีการสรุปตัวอย่างข้อมูลสำรวจจากภาคสนามเกี่ยวกับราคาที่ดินแนวรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจึงได้สรุปข้อมูลการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินขนาด 4 ไร่ตามแนวรถไฟฟ้าที่ใกล้เคียงทรัพย์สินโครงการตั้งแต่ปี 2558 ถึงปี 2564 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

โซน	สถานีรถไฟฟ้า	อัตราการเพิ่มขึ้นต่อปี (%)	ราคาต่อตารางวา (บาท)						
			ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
BTS-23	อ่อนนุช	10.1	630,000	700,000	800,000	850,000	1,050,000	1,120,000	1,120,000

ที่มา: ข้อมูลจากรายงานวิเคราะห์ราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (BMR) ฉบับปี 2562 และ 2564 ของ AREA

จากข้อมูลข้างต้นพบว่า ราคาที่ดินขนาด 4 ไร่แนวรถไฟฟ้าสถานีอ่อนนุช มีอัตราการเพิ่มขึ้น (Compound Annual Growth Rate “CAGR”) นับตั้งแต่ปี 2558 จนถึงปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 10.1 ต่อปี อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินโครงการมิได้อยู่ติดถนนสุขุมวิทตามแนวรถไฟฟ้าสถานีอ่อนนุช แต่อยู่ห่างจากสถานีอ่อนนุชประมาณ 2 กิโลเมตร ดังนั้น ราคาที่ดินของทรัพย์สินโครงการและอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินอาจต่ำกว่าราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าที่ระบุไว้ข้างต้น

3.10.2.2. การเปลี่ยนแปลงราคาทรัพย์สินภายในโครงการ T77

ในบริเวณโครงการ T77 ประกอบไปด้วยโครงการที่อยู่อาศัยจำนวน 9 โครงการ โรงเรียนนานาชาติบางกอกเพรพ ห้าง HABITO Mall โรงพยาบาลฟัน และสวนผัก Sansiri Backyard โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้เก็บรวบรวมข้อมูลราคาเสนอขาย (asking price) จาก <https://www.hipflat.co.th> ของโครงการคอนโดมิเนียมในโครงการ T77 จำนวน 4 โครงการ คือ (1) โครงการ Blocs 77 (2) โครงการ เดอะ เบส สุขุมวิท 77 (3) โครงการ เดอะ เบส พาร์ค เวสต์ สุขุมวิท 77 และ (4) โครงการ เดอะ เบส พาร์คอีสต์ สุขุมวิท 77 เนื่องจากเป็นโครงการที่มีราคาเสนอขายเพื่อเปรียบเทียบข้อมูลย้อนหลังตั้งแต่ปี 2558 จนถึงปี 2564 โดยราคาเสนอขายเฉลี่ยของทั้ง 4 โครงการ ณ ปี 2558 เท่ากับ 88,550 บาทต่อตารางเมตร และราคาเสนอขายเฉลี่ยของทั้ง 4 โครงการ ณ ครั้งปีแรกของปี 2564 เท่ากับ 112,311 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งมีอัตราการเพิ่มขึ้น (CAGR) ของราคาเสนอขายเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 4 ต่อปี จากข้อมูลข้างต้นพบว่า ราคาทรัพย์สินภายในบริเวณโครงการ T77 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ราคาของทรัพย์สินแต่ละประเภทในโครงการอาจมีการปรับตัวขึ้นลงที่แตกต่างกันได้ขึ้นอยู่กับความต้องการของตลาด

ส่วนที่ 4

ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

4. ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

4.1. ภาพรวม

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มคือ (1) โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และ (2) โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B โดยโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ทั้ง 2 กลุ่มมีสิทธิและสถานะเท่าเทียมกันทุกประการ เว้นแต่หนังสือชี้ชวนฉบับนี้ จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ที่จะเสนอขายทั้งหมดมีจำนวนรวม 240,000,000 โทเคน โดยจะแบ่งการลงทุนออกเป็น 2 กลุ่ม ดังต่อไปนี้

	จำนวนโทเคนดิจิทัล ที่เสนอขาย (โทเคน)	ราคาต่อโทเคน (บาท)	มูลค่าที่เสนอขาย (บาท)
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	160,000,000	10	1,600,000,000
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	80,000,000	10	800,000,000
รวมทั้งสิ้น	240,000,000		2,400,000,000

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะใช้บล็อกเชนเทคโนโลยีที่มีความสามารถที่จะทำงานตามรหัส (code) ผ่านสัญญาอัจฉริยะ และสำหรับส่วนงานที่สัญญาอัจฉริยะไม่สามารถใช้บังคับได้ เช่น การจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส และการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีการกำหนดเงื่อนไข และวิธีการในการจ่าย เพื่อเป็นกลไกเพิ่มเติมในการคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยการจัดให้มีผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเข้าร่วมจัดเตรียมข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และส่งจ่ายเงินร่วมกันกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล รายละเอียดตามข้อ 4.2.2.

ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจากการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ จะจัดสรรจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในทุกรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส โดยจะจ่ายในสกุลเงินบาทด้วยวิธีการที่กำหนด ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับค่าตอบแทน ภาษี หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ จะหักออกจากส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยหากเป็นบัญชีของผู้ลงทุนที่เปิดในต่างประเทศ สถาบันการเงินอาจมีการคิดค่าธรรมเนียมการแลกเปลี่ยนสกุลเงินในการโอนเงินออกนอกประเทศหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เพิ่มเติมได้

ณ วันที่ของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ยังไม่มีการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ แต่หลังจากที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับและการเสนอขายสำเร็จแล้ว จะมีการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ มูลค่า 2,400,000,000 บาท โดยเมื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับโทเคนดิจิทัลครบถ้วนตามจำนวนที่ได้รับจัดสรรแล้ว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงจะได้รับเงินจากการระดมทุน

4.2. ลักษณะสำคัญ และลักษณะพิเศษของโทเคนดิจิทัล

4.2.1. สิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการลงมติเกี่ยวกับเรื่องที่ระบุใน ส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 6 โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 6 โดยมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีผลผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกราย

4.2.2. นโยบายการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ สิริพัฒน์ โฟร์ โอนกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA เข้าบัญชีธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยตรง ซึ่งบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)
- (ข) สิริพัฒน์ โฟร์ จะดำเนินการแก้ไขสัญญาเช่าแสนสิริเพิ่มเติมเพื่อให้แสนสิริชำระค่าเช่ารายเดือนตามอัตราส่วนที่กำหนดเข้าบัญชีซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account) โดยจะแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันนับแต่วันปิดการเสนอขาย
- (ค) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เข้ามาช่วยจัดเตรียมข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่จะมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส อีกทั้งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะทำหน้าที่ในการส่งจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยส่งจ่ายเงินผ่านธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้
- (ง) หลังจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้กำหนดรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนนี้แล้ว ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลพิจารณาอนุมัติ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล จะดำเนินการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสให้แก่ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้ง 2 กลุ่มตามนโยบายการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสและตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

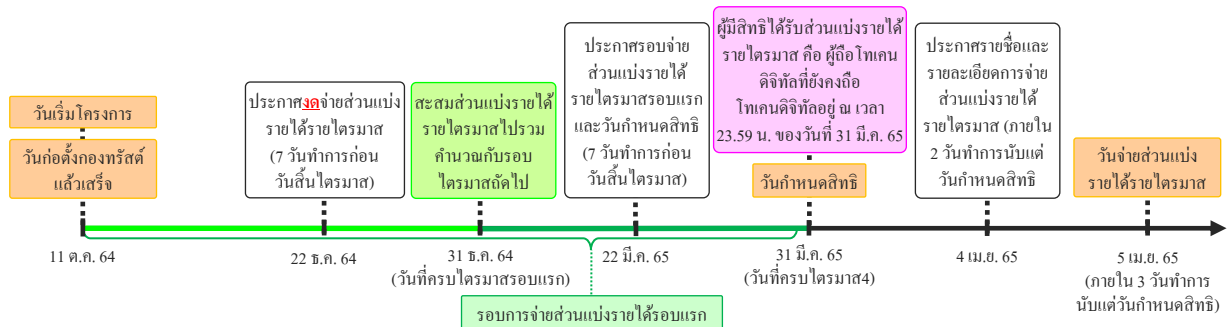
ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้เป็นรายได้ไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยการจัดสรรดังกล่าวอาจลดลงภายหลังจากที่ได้หักเงินค่าธรรมเนียมการแปลงสกุลเงิน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส ตลอดจนภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ (ถ้ามี)

4.2.3. การจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะงดการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้

รายไตรมาสในรอบการจ่ายนั้น โดยส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป เช่น ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้นในวันที่ 11 ตุลาคม 2564 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรอบแรกตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2564 (วันเริ่มโครงการ) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 เนื่องจากรอบวันที่ 11 ตุลาคม 2564 (วันเริ่มโครงการ) ถึง 31 ธันวาคม 2564 น้อยกว่า 3 เดือน และจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันที่ 31 มีนาคม 2565 (“วันกำหนดสิทธิ”) โดยจะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิ

แผนภาพ 4.2.3.-1 ตัวอย่างสรุประยะเวลาและรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสครั้งแรก



4.2.3.1. วันกำหนดสิทธิในการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในทุกไตรมาส โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส ต้องเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น (“วันกำหนดสิทธิ”)

4.2.3.2. วิธีการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล จะร่วมกันจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งสองกลุ่มในแต่ละรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส ซึ่งจะดำเนินการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิตามช่องทางการชำระเงิน โดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารหรือบัญชี Cash Balance ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องแจ้งความประสงค์ช่องทางการรับผลตอบแทนผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ภายใน 1 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลมิได้เคยแจ้งความประสงค์ข้างต้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการชำระผลตอบแทนผ่านทางบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายนั้น โดยหากผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายใดไม่เคยให้ข้อมูลบัญชีเงินฝากธนาคารไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะชำระผลตอบแทนผ่านทางบัญชี Cash Balance ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายนั้นที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแทน โดยหากผู้ถือโทเคนดิจิทัลประสงค์จะถอนเงินออกจากบัญชี Cash Balance ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล จะมีค่าธรรมเนียมการถอนเงินตามที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

กำหนด ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต¹ ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสได้ทันตามที่กำหนด ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับทราบล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนด ทั้งนี้ ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจะจ่ายในสกุลเงินบาท ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกำหนด โดยอาจมีการหักภาษี ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

4.2.3.3. การประกาศการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ประกาศรายละเอียดเกี่ยวกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสสำหรับโทเคนดิจิทัลทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับในแต่ละรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส ดังนี้

- (ก) แจ้งวันกำหนดสิทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดทราบล่วงหน้า 7 วันทำการก่อนวันกำหนดสิทธิ ตามข้อ 4.2.3.1. โดยการแจ้งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
- (ข) แจ้งรายละเอียดการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสและอัตราส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จะจ่ายให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่อยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสทราบภายใน 2 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิ ตามข้อ 4.2.3.1. โดยแจ้งผ่านทางอีเมลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละราย

ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทั้ง 2 กลุ่มนั้น จะมาจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA มูลค่าไม่เกิน 136,000,000 บาทต่อปี โดยจะจัดสรรส่วนแบ่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ซึ่งมีตัวอย่างวิธีการคำนวณการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสตามอัตราส่วนสำหรับโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่ม ดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

โทเคนดิจิทัลซีรีส์ A	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่จัดสรรตามอัตราส่วนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A	72.0 ²	72.0 ¹	72.0 ¹	72.0 ¹
ขนาดหรือมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A	1,600.0	1,600.0	1,600.0	1,600.0
อัตราส่วนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ต่อขนาดหรือมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A (ร้อยละ)	4.5 ³	4.5 ²	4.5 ²	4.5 ²

¹ โปรดพิจารณารายละเอียดค่าธรรมเนียมการถอนเงินของบริษัท อีอาร์เอ็กซ์ จำกัด <https://happy.erx.io/en/articles/3640525-fees>

² ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่ระบุนี้มิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ในกรณีที่กระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่ได้รับน้อยกว่าที่ระบุไว้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิตามอัตราส่วนเดิม คือ ส่วนแบ่งกระแสรายรับที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

³ อัตราส่วนแบ่งรายได้ดังกล่าวมิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยคำนวณจากส่วนแบ่งกระแสรายรับที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA และอัตราส่วนนี้เป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล โปรดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในส่วนที่ 5 ข้อ 5.2.10.3.

โทเคนดิจิทัลซีรีส์ B	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
ส่วนแบ่งกระแสรายได้สุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่จัดสรรตามอัตราส่วนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B	64.0 ¹	64.0 ¹	64.0 ¹	64.0 ¹
ขนาดหรือมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B	800.0	800.0	800.0	800.0
อัตราส่วนส่วนแบ่งกระแสรายได้สุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ต่อขนาดหรือมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B (ร้อยละ)	8.0 ²	8.0 ²	8.0 ²	8.0 ²

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการที่ระยะเวลาน้อยกว่า 3 เดือน (“ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสค้างจ่าย”) โดยนำไปรวมกับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเพื่อจัดสรรให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันกำหนดสิทธิเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ และเงินที่เหลือจากการเปิดเผยจากการจ่ายส่วนแบ่งรายได้ไตรมาสจะถูกสะสมและนำไปคำนวณรวมเป็นส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทุกราย โปรดพิจารณาแผนภาพ 4.2.4.3.-1 และแผนภาพ 4.2.5.-2 เพื่อประกอบความเข้าใจเพิ่มเติม

4.2.3.4. วิธีการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส

วิธีการที่ใช้ในการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้ง 2 กลุ่ม มีดังนี้

- 1) ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสรวมที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A

ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสของโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A = A * B

โดยที่

"A" หมายถึง กระแสรายได้สุทธิตามสัญญา RSTA

"B" หมายถึง อัตราส่วนส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสของโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A ซึ่งเท่ากับร้อยละ 52.94 ของกระแสรายได้สุทธิตามสัญญา RSTA

- 2) ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสรวมที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B

ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในแต่ละรอบการจ่ายของโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B = A * C

โดยที่

"A" หมายถึง กระแสรายได้สุทธิตามสัญญา RSTA

"C" หมายถึง อัตราส่วนส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสของโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B ซึ่งเท่ากับ 47.06 ของกระแสรายได้สุทธิตามสัญญา RSTA

ทั้งนี้ ในการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสแต่ละรอบการจ่ายจะมีรายละเอียดการเปิดเผยพิเศษ ดังนี้

ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A และ โทเคนดิจิทัลซีรีส์ B	ทศนิยม 5 ตำแหน่ง ที่เหลือปิดเศษทิ้ง
จำนวนเงินรวมที่ต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละราย	ทศนิยม 2 ตำแหน่ง ที่เหลือปิดเศษทิ้ง

ตัวอย่างการคำนวณการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล⁴

รอบการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส	1 มกราคม ถึง 31 มีนาคม
กระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA	34,000,000.00 บาท
อัตราส่วนส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส โทเคนดิจิทัลซีรีส์ A : โทเคนดิจิทัลซีรีส์ B	52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA
จำนวนโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A และ โทเคนดิจิทัลซีรีส์ B	โทเคนดิจิทัลซีรีส์ A: 160,000,000 โทเคน โทเคนดิจิทัลซีรีส์ B: 80,000,000 โทเคน
จำนวนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ ที่นาย ก. ถืออยู่ ณ วันกำหนดสิทธิ	โทเคนดิจิทัลซีรีส์ A: 14,750 โทเคน โทเคนดิจิทัลซีรีส์ B: 12,817 โทเคน

1) การคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A

$$\begin{aligned}
 \text{ส่วนแบ่งรายได้} &= \text{กระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA} * \text{อัตราส่วนส่วนแบ่งรายได้} \\
 \text{รายได้ไตรมาสต่อหนึ่ง} & \quad \text{รายได้ไตรมาสของโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A} \\
 \text{โทเคนดิจิทัลซีรีส์ A} & \quad \text{จำนวนโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A} \\
 &= 34,000,000.00 \text{ บาท} * 52.94\% / 160,000,000 \text{ โทเคน} \\
 &= 0.11249 \text{ บาทต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A (ทศนิยม 5 ตำแหน่ง ที่เหลือปิดเศษทิ้ง)}
 \end{aligned}$$

2) การคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B

$$\begin{aligned}
 \text{ส่วนแบ่งรายได้} &= \text{กระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA} * \text{อัตราส่วนส่วนแบ่งรายได้} \\
 \text{รายได้ไตรมาสต่อหนึ่ง} & \quad \text{รายได้ไตรมาสของโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B} \\
 \text{โทเคนดิจิทัลซีรีส์ B} & \quad \text{จำนวนโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B} \\
 &= 34,000,000.00 \text{ บาท} * 47.06\% / 80,000,000 \text{ โทเคน} \\
 &= 0.20000 \text{ บาทต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B (ทศนิยม 5 ตำแหน่ง ที่เหลือปิดเศษทิ้ง)}
 \end{aligned}$$

⁴ ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่คำนวณนี้ เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณเพื่อประกอบความเข้าใจเท่านั้น มิใช่เป็นการรับประกันจำนวนส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งเป็นจำนวนเงินก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกัน ที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล โปรดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในส่วนที่ 5 ข้อ 5.2.10.3.

3) การคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่จัดสรรให้แก่ นาย ก.

$$\begin{aligned}\text{ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส} &= (\text{ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A} * \text{จำนวน} \\ &\text{ที่จัดสรรให้แก่ นาย ก.} \quad \text{โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ที่ นาย ก. ถืออยู่ ณ วันที่กำหนดสิทธิ}) + \\ &\quad (\text{ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B} * \text{จำนวน} \\ &\quad \text{โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ที่ นาย ก. ถืออยู่ ณ วันที่กำหนดสิทธิ}) \\ &= (0.11249 \text{ บาท/โทเคน} * 14,750 \text{ โทเคน}) + (0.20000 \text{ บาทต่อ โทเคน} \\ &\quad * 12,817 \text{ โทเคน}) \\ &= 1,659.22750 + 2,563.40000 \text{ บาท} \\ &= 4,222.62750 \text{ บาท} \\ \text{ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส} &= 4,222.62 \text{ บาท (ทศนิยม 2 ตำแหน่ง ที่เหลือปัดเศษทิ้ง)} \\ \text{ที่ นาย ก. จะได้รับ} &\end{aligned}$$

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เหลือจากการปันผลจากการจ่ายส่วนแบ่งรายได้ไตรมาสจะถูกสะสมและนำไปคำนวณรวมเป็นส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทุกราย

4.2.4. การจัดสรรส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

ในกรณีที่มีการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และปิดโครงการได้โดยไม่มีเหตุผิวนัดผู้ถือโทเคนดิจิทัลในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าตอบแทนทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเพื่อการชำระบัญชีและการเลิกกองทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ทรัสต์เป็นอันหลุดพ้นจากหน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้เมื่อได้มีการโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไปยังผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้ถือโทเคนดิจิทัลจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเรียบร้อยแล้ว ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4.2.4.1. ขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะเริ่มดำเนินการ 12 เดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการ หรือในกรณีที่มีการต่ออายุโครงการ การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มดำเนินการใหม่ทันทีที่ทราบว่ามี การต่ออายุโครงการ (เว้นแต่ในกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง) โดยทรัสต์อาจจำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โพรหรือมีมติให้ สิริพัฒน์ โพร เริ่มจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสที่มีข้อผูกพันภายใต้ภาระและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ โดยวิธีการดังต่อไปนี้

¹ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่คำนวณนี้ เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณเพื่อประกอบความเข้าใจเท่านั้น มิใช่เป็นการรับประกันจำนวนส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งเป็นจำนวนเงินก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล โปรดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในส่วนที่ 5 ข้อ 5.2.10.3.

- (ก) จัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโดยการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) โดยวิธีการประกวดราคาที่ได้มาตรฐาน หรือที่ปฏิบัติกันเป็นการทั่วไปในการประมูลขายอสังหาริมทรัพย์ลักษณะเดียวกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
- 1) ประกาศให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายทราบถึงการเริ่มต้นดำเนินการดังกล่าว ผ่านทางเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
 - 2) ขออนุมัติการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินจากทรีดดีในฐานะผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โพร
 - 3) จัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. อย่างน้อย 1 ราย ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 - 4) แต่งตั้งตัวแทนนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent) อย่างน้อย 1 ราย
 - 5) กำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการประมูลาร่วมกันระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ ตัวแทนนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent) โดยอยู่ภายใต้การดูแลของทรีดดี และ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการตรวจสอบให้เป็นไปตามข้อกำหนดในหนังสือชี้ชวน
 - 6) จัดให้มีการประมูลทรัพย์สินโดยอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. ทั้งนี้ ตัวแทนนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent) มีหน้าที่ดำเนินการจัดการประกวดราคาให้เป็นไปอย่างมีมาตรฐาน โปร่งใส และเปิดเผยแก่สาธารณชน และการประมูลนั้นจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ โดยอยู่ภายใต้การดูแลของทรีดดีในการตรวจสอบให้เป็นไปตามข้อกำหนดในหนังสือชี้ชวน
 - 7) สรุปผลการประมูลทรัพย์สินและแจ้งให้ทรีดดีทราบ
 - 8) ดำเนินการเข้าทำสัญญาซื้อขายกับผู้ซื้อ
 - 9) ชำระราคาครบเต็มจำนวน
 - 10) โอนทรัพย์สินพร้อมเลิกกองทรีดดี โดยทรีดดียังคงมีหน้าที่ดูแลจนกว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเรียบร้อยแล้ว

นอกจากนี้ ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายหุ้น ต้องดำเนินการภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้การประกวดราคาดำเนินไปด้วยความโปร่งใส และจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการที่มีเงื่อนไขการซื้อขายที่เป็นผลประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามดุลพินิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

- (ข) ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้รายงานการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สซึ่งมีอายุไม่เกิน 6 เดือนในวันที่เริ่มประกวดราคาของแต่ละปีโครงการ หรือ จัดให้มีการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ใหม่ เพื่อใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงประกอบการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ทั้งนี้ มูลค่าจากการประเมินเป็นเพียงตัวเลขที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้อ้างอิงเท่านั้น ไม่ใช่หน้าที่หรือข้อบังคับของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ให้ได้ไม่น้อยกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังคงมีหน้าที่ในการจัดประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) ตามที่

กำหนดไว้ในข้อ 4.2.4.1. (ก) ข้างต้นนี้ แม้ว่าราคาที่ได้รับจากการประกวดราคาอาจต่ำกว่ามูลค่าจากการประเมิน เนื่องจาก ปัจจัยตลาด ณ เวลานั้น รวมถึงเหตุผลทางธุรกิจ สถานการณ์ สภาพคล่องหรือสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาพเศรษฐกิจ หรือปัจจัยอื่น ๆ ส่งผลให้ไม่สามารถหาผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการซึ่งให้ราคาไม่น้อยกว่ามูลค่าของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่ได้มาจากการประเมินดังกล่าวได้ ในกรณีมีผู้เสนอซื้อกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ผ่านการประกวดราคาตามขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่กำหนดในข้อ (ก) โดยได้รายได้ส่วนสุดท้ายต่ำกว่ามูลค่า 1,600 ล้านบาท การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะกระทำได้อต่อเมื่อได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น ตามรายละเอียดในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 6

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี และบุคคลอื่นใด เพื่อให้คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

- (ค) ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ รวมถึงค่าจ้างที่ปรึกษา และภาษีอากรที่เกิดขึ้นให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ดังกล่าวออกจากเงินที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ก่อนนำจำนวนเงินที่เหลือมาจัดสรรคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนนี้
- (ง) กรณีการจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการจะเป็นผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหลาย รวมทั้งภาระผูกพันของสิริพัฒน์ โฟร์ตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา ดังรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 3.3.3.3. โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายใด ๆ จาก สิริพัฒน์ โฟร์
- (จ) กรณีสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการที่ระบุไว้ในข้อ 4.2.5. หากยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะบังคับขายทรัพย์สินโครงการตามขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่กล่าวไว้ข้างต้น และจะจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้กับผู้ที่เสนอซื้อราคาสูงที่สุดไม่ว่าจะเสนอมูลค่าเท่าไรก็ตาม ทั้งนี้ หากยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้อันเนื่องจากไม่มีผู้เสนอราคา ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยังคงจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้มาตราจากรายรับที่ได้รับจากค่าเช่า ไม่ว่าจะได้รับจากผู้เช่ารายใหม่ หรือจากการต่อสัญญาเช่าของแสนสิริก็ตามหักค่าใช้จ่าย ณ เวลานั้นในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ต่อโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มต่อไปจนกว่าจะจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ แต่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้อีก

ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวให้อยู่ภายใต้การตรวจสอบของทริสต์ว่า การดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้หรือไม่

ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะถูกจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ในวันครบกำหนดอายุโครงการ โดยที่การเปิดเผยจากการคำนวณจะใช้หลักการเดียวกันกับการเปิดเผยจากการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้มาตราส ตามรายละเอียดข้อ 4.2.3.4.

4.2.4.2. การจัดสรรส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A มีสิทธิได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายไม่เกินจำนวนเงิน 1,600,000,000 บาทแรก และส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสค้างจ่าย (ถ้ามี)

ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B มีสิทธิได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายเฉพาะส่วนที่เกิน 1,600,000,000 บาท และส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสค้างจ่าย (ถ้ามี)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ขึ้นอยู่กับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ได้รับทั้งหมด และรายได้ส่วนสุดท้าย โดยตัวอย่างการคำนวณนั้นจะคำนวณโดยใช้สมมติฐานว่าส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ได้รับระหว่างโครงการมีอัตราส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ในอัตราร้อยละ 4.5 ต่อปีและสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ในอัตราร้อยละ 8 ต่อปีและรายได้ส่วนสุดท้าย เท่ากับมูลค่าสุทธิหลังหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริจำนวน 149.4 ล้านบาท และประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทรีดี ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยอ้างอิงตามสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะขึ้นอยู่กับข้อตกลงในการจำหน่ายให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้ขายทรัพย์สินโครงการ รวมถึงวิธีการจำหน่ายหุ้นในสิริพัฒน์ โฟร์ หรือกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่มีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินที่แตกต่างกัน รายละเอียดตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละวิธีแสดงดังต่อไปนี้

ตัวอย่างที่ 1 มูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นปีที่ 4: เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นสุดปีที่ 4 มูลค่าเท่ากับ 2,673.6 ล้านบาท จากผู้ประเมินราคาทั้ง 2 ราย คือ บริษัท ไพรม์ แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด และบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งประเมินไว้ ณ วันที่ 4 มกราคม 2564 และ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ตามลำดับ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ปรับปรุงบวกกลับค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินในปีที่คำนวณ Terminal Value เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินแต่ละปีได้ถูกคำนวณหักไว้เป็นรายการแยกต่างหากในการคำนวณ IRR แล้ว ดังนั้น จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 4.50 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 9.20

ตัวอย่างที่ 2 มูลค่าตลาดทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ

Bare shell: เป็นกรณีที่มีการนำทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 4 มูลค่าเท่ากับ 2,612.9 ล้านบาท ซึ่งคำนวณโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 11 ปี อิงระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าแสนสิริ รวมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าแสนสิริ โดยยึดสมมุติฐานที่ว่าจะมีการเช่าทรัพย์สินต่อภายใต้รูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวล้ายคลึงกับสัญญาเช่าแสนสิริ ไปอีก 12 ปี แล้วคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุดท้าย (Terminal Value) ดังนั้น จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 4.50 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 7.58

ตัวอย่างที่ 3 ราคาต้นทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A: เป็นกรณีที่มีจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในราคาที่ทำให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน โดยเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย และหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ คงเหลือเป็นรายได้ส่วนสุดท้ายมูลค่าเท่ากับ 1,600 ล้านบาท ซึ่งจากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 4.50 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ -33.90

หน่วย : ล้านบาท

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ	ตัวอย่างที่ 1 ⁶	ตัวอย่างที่ 2 ⁷	ตัวอย่างที่ 3
	มูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นปีที่ 4	ราคาทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ Bare shell	ราคาต้นทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A
เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ	2,673.6 ⁷	2,612.9	1,803.5
หัก ประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ⁸	(80.2)	(78.4)	(54.1)
เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ - สุทธิ	2,593.3	2,534.5	1,749.4
หัก ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ	(149.4)	(149.4)	(149.4)
รายได้ส่วนสุดท้าย	2,443.9	2,385.1	1,600.0
	อัตราส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส	อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ⁹	
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	ร้อยละ 4.5 ต่อปี	4.50%	4.50%
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	ร้อยละ 8.0 ต่อปี	9.20%	7.58%
			-33.90%

⁶ รายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 1 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 2 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการโดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ใช้บริการระบบเสนอขายซึ่งใช้สมมุติฐานบางส่วนจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม วันสิ้นรอบแต่ละปีของโครงการจะนับจากวันเริ่มโครงการ โดยหากพิจารณาตามตัวอย่างซึ่งเริ่มโครงการวันที่ 11 ตุลาคม 2564 วันสิ้นรอบปีจะตรงกับวันที่ 10 ตุลาคมของทุกปี ซึ่งแตกต่างจากวันสิ้นรอบแต่ละปีของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งตรงกับวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไพรมแอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด และ วันที่ 31 มกราคมของทุกปี ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด โดยข้อมูลข้างต้นนั้นถูกจัดทำขึ้นโดยใช้วิธีประมาณการช่วงเวลาของการเริ่มโครงการเพื่อเป็นตัวอย่างในการพิจารณาเท่านั้น

⁷ มูลค่าตลาดทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นปีที่ 4 ของผู้ประเมินราคาทั้ง 2 ราย ภายหลังการปรับปรุงบวกกลับค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินในปีที่คำนวณ Terminal Value เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินแต่ละปีได้ถูกคำนวณหักไว้เป็นรายการแยกต่างหากในการคำนวณ IRR แล้ว

⁸ สมมุติฐานของประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยอ้างอิงตามสมมุติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ข้างต้น

⁹ อัตราดังกล่าว เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ตามข้อมูลตัวอย่าง ซึ่งอัตราผลตอบแทนที่ได้รับเป็นอัตราก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์ใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล และมาตรา 40 (4)(ฉ) ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตราเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน โปรดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในส่วนที่ 5 ข้อ 5.2.10.3.

การคำนวณข้างต้น เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ซึ่งส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสตลอดทั้งโครงการและรายได้ส่วนสุดท้ายที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจากที่ยกตัวอย่างไว้ ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ที่เกิดขึ้นจริงเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และไม่ควรถูกพิจารณาว่าตัวอย่างข้างต้นจะบรรลุผลหรือไม่จะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำหนังสือชี้ชวนตามสถานการณ์สมมุติเท่านั้น

อย่างไรก็ดี เนื่องจากความไม่ชัดเจนเกี่ยวกับภาระภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลว่าจะอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีความประสงค์ที่จะรับผิดชอบภาระภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเฉพาะส่วนที่เกิดขึ้นจากการเสนอขายต่อประชาชนครั้งแรกไปก่อนเพื่อ ไม่ให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนแก่ผู้ลงทุน และผู้ออกโทเคนจะดำเนินการตามกฎหมายเพื่อหาข้อยุติเกี่ยวกับประเด็นภาษีมูลค่าเพิ่มต่อไป ดังนั้น ตัวอย่างการคำนวณข้างต้น จึงไม่ได้รับผลกระทบจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่อาจจะเกิดขึ้นจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนครั้งแรก

4.2.4.3. ขั้นตอนการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และปิดโครงการ

ในกรณีที่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนนี้ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริสุขจะถูกเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ณ วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลได้ถึงเวลา 23.59 น. ของวันที่จะถูกเพิกถอนจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ทั้งนี้ ภายหลังจากการเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหรือเปลี่ยนแปลงผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ว่ากรณีใด ๆ เพื่อปิดสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลและดำเนินการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เว้นแต่ ในกรณีที่สิ้นสุดการขายระยะเวลาโครงการที่ระบุไว้ในข้อ 4.2.5.

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เช่น รายชื่อผู้มีสิทธิ ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เป็นต้น ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ และร่วมกันกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลในการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามข้อมูลที่จัดเตรียมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือวิธีการอื่นใดที่กำหนดเพิ่มเติมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลซึ่งต้องได้รับความยินยอมจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายภายใน 10 วันทำการนับแต่วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ กรณีที่มีเหตุจำเป็นอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ทันตามที่กำหนด จะมีการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทราบล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนด โดยส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะจ่ายในสกุลเงินบาท ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด ทั้งนี้ อาจมีการหักภาษีอากร ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

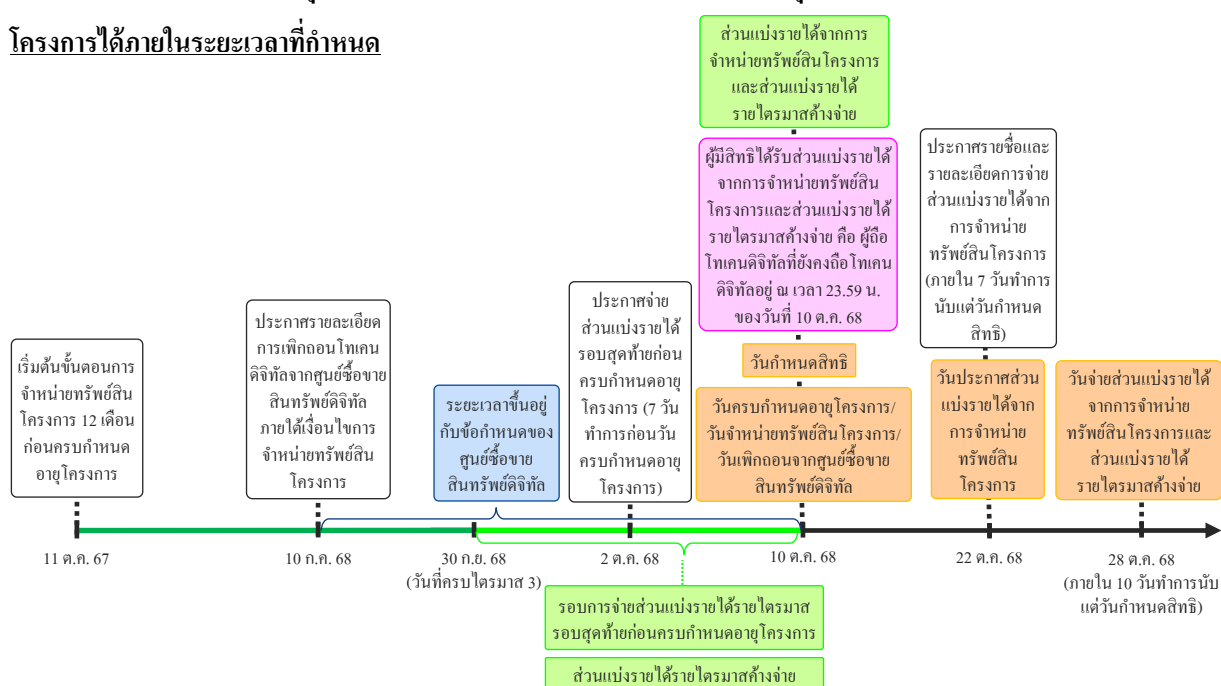
ภายหลังการจ่ายคืนส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ข้างต้น โทเคนดิจิทัลทั้งหมดจะหมดอายุโดยอัตโนมัติและจะถูกโอนไปยังกระเป๋าสตางค์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) และดำเนินการทำลายตามกระบวนการทางอิเล็กทรอนิกส์ และถือเป็นการสิ้นสุดโครงการ

ก) การประกาศการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการร่วมกับให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อประกาศรายละเอียดเกี่ยวกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย ดังนี้

- 1) แจ้งเริ่มกระบวนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการล่วงหน้า 12 เดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการหรือในกรณีที่มีการต่ออายุโครงการ การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มดำเนินการใหม่ทันทีที่ทราบว่าจะต้องมีการต่ออายุโครงการ โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
- 2) แจ้งการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล วันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าตามเงื่อนไขของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลก่อนวันที่จะเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
- 3) แจ้งส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการภายใน 4 วันทำการนับแต่วันที่ครบอายุโครงการ (“วันที่ประกาศส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ”) โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

แผนภาพ 4.2.4.3.-1 ตัวอย่างสรุประยะเวลาและรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รอบสุดท้ายในกรณีที่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด



4.2.5. การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ จะเกิดขึ้นเมื่อสิ้นสุดอายุโครงการแล้วเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (ก) ไม่มีราคาเสนอซื้อ อันเนื่องมาจาก
 - 1) ไม่มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการ หรือ
 - 2) มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการ แต่ผู้ซื้อผิดเงื่อนไขอันเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาซื้อขาย และผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถหาผู้ซื้อลำดับถัดไปมาทดแทนได้
- (ข) มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการในราคาที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขราคาเสนอซื้อทรัพย์สินที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3.7. (ก) และมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น ตามรายละเอียดในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 6 ส่งผลให้ไม่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับในกรณีที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยังคงจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ใดมาจากระแสรับสิทธิตามสัญญา RSTA ณ เวลานั้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ต่อโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรับสิทธิตามสัญญา RSTA ที่ได้รับ ณ ขณะนั้น ต่อไปจนกว่าจะจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ โดยจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทุกปีจนกว่าจะสำเร็จ ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับในกรณีที่ระบุไว้ข้างต้น จะขยายออกไปได้ไม่เกินกว่าอายุสัญญาเข้ากับแสนสิริ คือวันที่ 15 ธันวาคม 2574 ซึ่งถือเป็นวันสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการ และวันเพิกถอนโทเคนดิจิทัลออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเช่นเดียวกับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการครั้งแรก ซึ่งหากไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้จนถึงวันสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้กับผู้ที่เสนอราคาสูงที่สุด โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และไม่มีการขยายระยะเวลาของโครงการอีก และหากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการแล้วเสร็จก่อนวันสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะทำการแจ้งไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลเพื่อทำการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยระยะเวลาในการดำเนินการขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนด

ระหว่างปีที่ 4 **ปีที่ 5 เป็นต้นไป**

<อยู่ภายใต้ความดูแลของทรัพย์สินตลอดโครงการ>

```

graph TD
    1[1 ประเมินราคาทรัพย์สิน] --> 2[2 ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน]
    2 --> 3[มี]
    3 --> 3.1[3.1 กรณีรายได้ส่วนสุดท้าย ≥ 1,600 ล้านบาท]
    3.1 --ใช่--> 4[4 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ]
    3.1 --ไม่ใช่--> 3.2[3.2 กรณีรายได้ส่วนสุดท้าย < 1,600 ล้านบาท ตามรายละเอียดในข้อ 4.2.5.]
    3.2 --ใช่--> 4
    3.2 --ไม่ใช่--> 3.3[3.3 กรณีไม่มีผู้เสนอราคาซื้อตามรายละเอียดในข้อ 4.2.5.]
    3.3 --ใช่--> 4
    3.3 --ไม่ใช่--> 4
    4 --> 5[5 ข้อควรระวัง]
    5 --> 4

```

ข้อควรระวัง

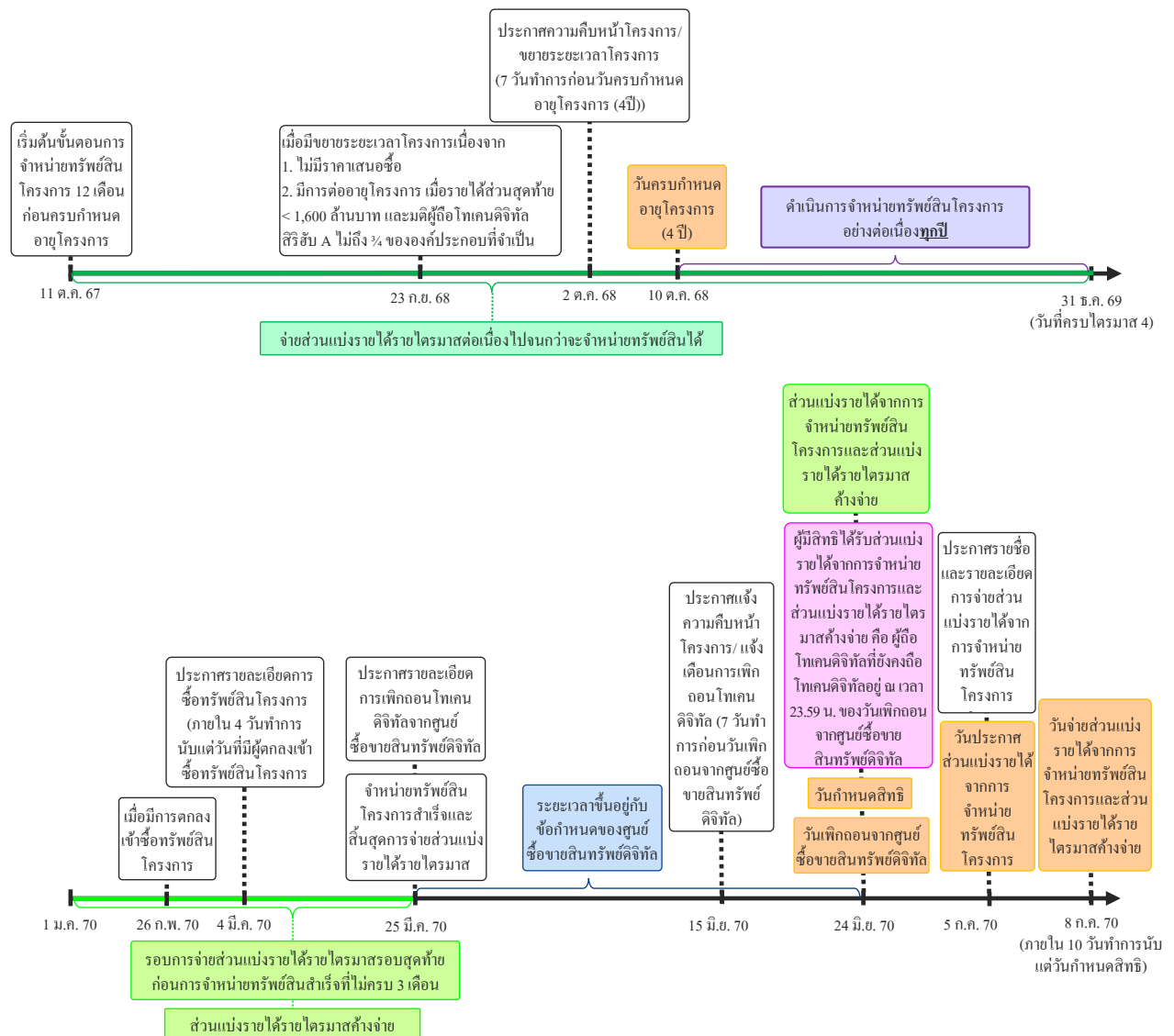
ขยาขระยะเวลาโครงการ ได้ไม่เกินวันที่ 15 ธันวาคม 2574 (หมดสัญญาเช่ากับแสนสิริ)

- โทเคนดิจิทัลสิริ A และ B ยังคงอยู่ โดยมีสิทธิและได้รับส่วนแบ่งรายได้ในส่วนเดิม
- ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการอย่างต่อเนื่องทุกปี

1. ประกาศรายละเอียดการซื้อขายทรัพย์สิน โครงการภายใน 4 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ซื้อขายทรัพย์สินโครงการในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
2. เมื่อผู้ซื้อจ่ายชำระค่าทรัพย์สินครบถ้วนและมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการเรียบร้อยแล้ว ถือว่าการซื้อขายทรัพย์สินโครงการนั้นเสร็จสิ้นและถือเป็นวันที่สิ้นสุดการจ่ายส่วนแบ่งรายได้ รายไตรมาส โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลเพื่อเพิกถอนโทเคนดิจิทัลจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งระยะเวลาในการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลนั้นขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการดำเนินการของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล เช่น กรณี ERX เป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่จะรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เข้าจดทะเบียนซื้อขาย จะมีระยะเวลาในการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลประมาณ 90 วัน
3. ประกาศรายละเอียดการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการและเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน สิริฮับ จากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล วันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าตามเงื่อนไขของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลก่อนวันที่จะเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
4. ประกาศแจ้งความคืบหน้าโครงการ และแจ้งเตือนการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน สิริฮับ จากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล วันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ภายใน 7 วันทำการก่อนวันเพิกถอนจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

5. แจกจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่เพิกถอนจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

แผนภาพ 4.2.5-2 ตัวอย่างสรุประยะเวลาและรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รอบสุดท้ายในกรณีมีการขยายระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ



หมายเหตุ สมมุติฐานวันจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสำเร็จ คือวันที่ 25 มีนาคม 2570 โดยวันที่ที่กำหนดไว้ในตัวอย่างข้างต้นเป็นเพียงวันที่ที่สมมุติขึ้นเพื่อประกอบความเข้าใจเท่านั้น อย่างไรก็ตาม วันที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากวันที่ประมาณไว้ ผู้ลงทุนควรศึกษารายละเอียด ขั้นตอน และกำหนดการวันต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการจ่ายค่าใช้จ่ายล่วงหน้าสำหรับการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลตลอดระยะเวลา 4 ปีแรก ซึ่งครอบคลุมถึง ค่าธรรมเนียมทราสต์ ค่าบริหารจัดการโทเคนดิจิทัล ค่าบริการของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และค่าธรรมเนียมธนาคาร ดังนั้น ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับหลังจากระยะเวลา 4 ปีจะลดลงเนื่องจากจะมีการหักค่าใช้จ่ายข้างต้นตามที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละปีที่มีการขยายระยะเวลาโครงการออกไป

ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาดังกล่าวอาจส่งผลให้อัตรผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) เปลี่ยนแปลงไปตามข้อมูลที่เพิ่มเติมขึ้น เช่น ระยะเวลา ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่ได้รับระหว่างโครงการและรายได้ส่วนสุดท้าย ภายใต้สมมติฐานว่าโครงการเริ่มต้นในวันที่ 11 ตุลาคม 2564 โดยจะยกตัวอย่างต่อเนื่องจากตัวอย่างในข้อ 4.2.4.2. ทั้งนี้ ภายหลังจากครบอายุโครงการ 4 ปี ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในจำนวนที่ลดลงอันเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวไว้ข้างต้น และหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในทุก ๆ ปีตั้งแต่ปีที่ 5 จนถึงปีที่ 11 โดยรายได้ส่วนสุดท้ายจะเป็นมูลค่าสุทธิหลังหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาชำระระยะยาวกับแสนสิริจำนวน 149.4 ล้านบาท และประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยอ้างอิงตามสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ภายใต้อะไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะขึ้นอยู่กับข้อตกลงการจำหน่าย ว่าเป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้ขายทรัพย์สินโครงการ รวมถึงวิธีการจำหน่ายหุ้นในสิริพจน์ โพรหรือกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่มีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินที่แตกต่างกัน รายละเอียดตัวอย่างการคำนวณอัตรผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละวิธีแสดงดังต่อไปนี้

ตัวอย่างที่ 1 มูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นสุดปีที่ 5-11: เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นสุดปีที่ 5 ถึงสิ้นปีที่ 11 จากผู้ประเมินราคาทั้ง 2 ราย คือ บริษัท ไพรม์ แอสเซท แอปไพร์ซ จำกัด และบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซ จำกัด ซึ่งประเมินไว้ ณ วันที่ 4 มกราคม 2564 และ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ตามลำดับ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ปรับปรุงบวกกลับค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินในปีที่คำนวณ Terminal Value เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินแต่ละปีได้ถูกคำนวณหักไว้เป็นรายการแยกต่างหากในการคำนวณ IRR แล้ว รายละเอียดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีต่าง ๆ แสดงตามตารางด้านล่างดังนี้

หน่วย : บาท

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปีที่ ¹⁰	บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซ จำกัด	บริษัท ไพรม์ แอสเซท แอปไพร์ซ จำกัด	มูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย
สิ้นปีที่ 5	2,726,700,000	2,749,000,000	2,737,850,000
สิ้นปีที่ 6	2,795,400,000	2,820,000,000	2,807,700,000
สิ้นปีที่ 7	2,869,700,000	2,896,000,000	2,882,850,000
สิ้นปีที่ 8	2,949,800,000	2,978,000,000	2,963,900,000
สิ้นปีที่ 9	3,036,400,000	3,067,000,000	3,051,700,000
สิ้นปีที่ 10	3,129,900,000	3,163,000,000	3,146,450,000
สิ้นปีที่ 11	3,222,300,000	3,265,000,000	3,243,650,000

¹⁰ มูลค่าตลาดทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นปีต่าง ๆ ของผู้ประเมินราคาทั้ง 2 ราย ภายหลังจากการปรับปรุงบวกกลับค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สิน 3%

ตัวอย่างที่ 2 มูลค่าตลาดทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ

Bare shell: เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 5 ถึงสิ้นปีที่ 11 ซึ่งคำนวณโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) อิงระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าแสนสิริ รวมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าแสนสิริ โดยยึดสมมุติฐานที่ว่าจะมีการเช่าทรัพย์สินต่อภายใต้รูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวคล้ายคลึงกับสัญญาเช่าแสนสิริไปอีก 12 ปี แล้วคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุดท้าย (Terminal Value) ซึ่งจากการคำนวณด้วยสมมุติฐานดังกล่าว แสดงมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละสิ้นปีด้วยมูลค่าดังนี้

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปีที่	มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท)
สิ้นปีที่ 5	2,672,500,000
สิ้นปีที่ 6	2,736,900,000
สิ้นปีที่ 7	2,806,400,000
สิ้นปีที่ 8	2,881,500,000
สิ้นปีที่ 9	2,962,600,000
สิ้นปีที่ 10	3,050,200,000
สิ้นปีที่ 11	3,138,600,000

ตัวอย่างที่ 3 ราคาต้นทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A: เป็นกรณีที่มีจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในราคาที่ทำให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน โดยเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายข้างต้น เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทรีดี ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ คงเหลือเป็นรายได้ส่วนสุดท้ายเป็นจำนวนเงิน 1,600 ล้านบาท และในปีที่ 11 ให้คงเหลือรายได้ส่วนสุดท้าย เป็นจำนวนเงิน 1,120 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับร้อยละ 70 ของมูลค่าเงินต้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A (ร้อยละ 70¹¹ ของ 1,600 ล้านบาท)

ตัวอย่างที่ 4 ราคาต้นทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ณ ปีที่ 11 (IRR ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับศูนย์) เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในราคาต้นทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ณ ปีที่ 11 (IRR ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับศูนย์) จะเท่ากับ 1,080.0 ล้านบาท

¹¹ อ้างอิงจากอัตราที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินใช้สำหรับคำนวณราคาบังคับขาย

	ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 5			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 6			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 7			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 8		
	ตัวอย่างที่ 1 ¹²	ตัวอย่างที่ 2 ¹¹	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 ¹¹	ตัวอย่างที่ 2 ¹¹	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 ¹¹	ตัวอย่างที่ 2 ¹¹	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 ¹¹	ตัวอย่างที่ 2 ¹¹	ตัวอย่างที่ 3
เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ	2,737.9 ¹³	2,672.5	1,803.5	2,807.7 ¹²	2,736.9	1,803.5	2,882.9 ¹²	2,806.4	1,803.5	2,963.9 ¹²	2,881.5	1,803.5
หัก ประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ¹⁴	(82.1)	(80.2)	(54.1)	(84.2)	(82.1)	(54.1)	(86.5)	(84.2)	(54.1)	(88.9)	(86.4)	(54.1)
เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ – สุทธิ	2,655.7	2,592.3	1,749.4	2,723.5	2,654.8	1,749.4	2,796.4	2,722.2	1,749.4	2,875.0	2,795.1	1,749.4
หัก การผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)
รายได้ส่วนสุดท้าย	2,506.3	2,442.9	1,600.0	2,574.1	2,505.4	1,600.0	2,647.0	2,572.8	1,600.0	2,725.6	2,645.7	1,600.0
ผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ¹⁵												
โทเคนดิจิทัลสิริอัป A	4.45%	4.45%	4.45%	4.42%	4.42%	4.42%	4.40%	4.40%	4.40%	4.38%	4.38%	4.38%
โทเคนดิจิทัลสิริอัป B	10.10%	8.82%	-24.81%	10.65%	9.60%	-18.21%	10.99%	10.11%	-13.33%	11.22%	10.45%	-9.64%

	ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 9			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 10			หมดสัญญาเช่าแสนสิริ				
	ตัวอย่างที่ 1 ¹¹	ตัวอย่างที่ 2 ¹¹	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 ¹¹	ตัวอย่างที่ 2 ¹¹	ตัวอย่างที่ 3	ขายสินทรัพย์ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2574				
	ตัวอย่างที่ 1 ¹¹	ตัวอย่างที่ 2 ¹¹	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 ¹¹	ตัวอย่างที่ 2 ¹¹	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 ¹¹	ตัวอย่างที่ 2 ¹¹	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 4	
	ตัวอย่างที่ 1 ¹¹	ตัวอย่างที่ 2 ¹¹	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 ¹¹	ตัวอย่างที่ 2 ¹¹	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 ¹¹	ตัวอย่างที่ 2 ¹¹	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 4	
เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ	3,051.7 ¹²	2,962.6	1,803.5	3,146.5 ¹²	3,050.2	1,803.5	3,243.7 ¹²	3,138.6	1,308.7	1,080.0	
หัก ประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ¹³	(91.6)	(88.9)	(54.1)	(94.4)	(91.5)	(54.1)	(97.3)	(94.2)	(39.3)	(32.4)	
เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ - สุทธิ	2,960.1	2,873.7	1,749.4	3,052.1	2,958.7	1,749.4	3,146.3	3,044.4	1,269.4	1,047.6	
หัก การผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	
รายได้ส่วนสุดท้าย	2,810.7	2,724.3	1,600.0	2,902.7	2,809.3	1,600.0	2,996.9	2,895.0	1,120.0	898.2	
ผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ¹⁴											
โทเคนดิจิทัลสิริอัป A	4.36%	4.36%	4.36%	4.35%	4.35%	4.35%	4.33%	4.33%	1.57%	0.00%	
โทเคนดิจิทัลสิริอัป B	11.36%	10.69%	-6.79%	11.45%	10.85%	-4.54%	11.89%	11.29%	-4.30%	-4.30%	

¹² รายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 1 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 2 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายซึ่งใช้สมมติฐานบางส่วนจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม วันสิ้นรอบแต่ละปีของโครงการจะนับจากวันเริ่มโครงการ โดยหากพิจารณาตามตัวอย่างซึ่งเริ่มโครงการวันที่ 11 ตุลาคม 2564 วันสิ้นรอบปีจะตรงกับวันที่ 10 ตุลาคมของทุกปี ซึ่งแตกต่างจากวันสิ้นรอบแต่ละปีของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งตรงกับวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไพร์ม แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด และ วันที่ 31 มกราคมของทุกปี ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด โดยข้อมูลข้างต้นนั้นถูกจัดทำขึ้นโดยใช้วิธีประมาณการช่วงเวลาของการเริ่มโครงการเพื่อเป็นตัวอย่างในการพิจารณาเท่านั้น

¹³ มูลค่าตลาดทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นปีต่าง ๆ ของผู้ประเมินราคาทั้ง 2 ราย ภายหลังการปรับปรุงบวกกลับค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินในปีที่คำนวณ Terminal Value เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินแต่ละปีได้ถูกคำนวณหักไว้เป็นรายการแยกต่างหากในการคำนวณ IRR แล้ว

¹⁴ สมมติฐานของประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยอ้างอิงตามสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ข้างต้น

¹⁵ อัตราดังกล่าว เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ตามข้อมูลตัวอย่าง ซึ่งอัตราผลตอบแทนที่ได้รับเป็นอัตราก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4) (ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล และมาตรา 40 (4) (ณ) ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตราว่าเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน โปรดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในส่วนที่ 5 ข้อ 5.2.10.3.

การคำนวณข้างต้น เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในกรณีการขายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ซึ่งส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสตลอดทั้งโครงการและรายได้ส่วนสุดท้ายที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจากที่ยกตัวอย่างไว้ ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ที่เกิดขึ้นจริงเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมุติฐานที่ถูกต้องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และไม่ควรถูกพิจารณาว่าตัวอย่างข้างต้นจะบรรลุผลหรือไม่จะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมุติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำร่างหนังสือชี้ชวนตามสถานการณ์สมมุติเท่านั้น

4.2.6. กรณีเหตุการณ์

เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุการณ์ โดยทรัพย์สินอาจจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่มีข้อผูกพันภายใต้ภาระและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรือในฐานะผู้ถือหุ้นในสิริพัฒน์ โฟร์ มิมดิให้ขายหุ้นทั้งหมดในสิริพัฒน์ โฟร์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในส่วนที่ 6 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (ก) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ชำระเงินใด ๆ ตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส
- (ข) เมื่อสิริพัฒน์ โฟร์ ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส
- (ค) เมื่อสัญญาเช่าระยะยาวระหว่างแสนสิริและสิริพัฒน์ โฟร์มีเหตุให้ยกเลิกก่อนครบกำหนดอายุสัญญา
- (ง) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้มละลายตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ หรือเพื่อขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (จ) เมื่อมีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการที่ขัดแย้งกฎหมายอันส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการดังกล่าว เป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่มีได้เป็นความผิดและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น
- (ฉ) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ เข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการหรือชำระบัญชี
- (ช) เมื่อวิธีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

4.3. เทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย

4.3.1. สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)

สัญญาอัจฉริยะสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย มีการใช้ชุดซอร์สโค้ดทั้งหมด 2 ชุด เพื่อสร้างสัญญาอัจฉริยะ ดังต่อไปนี้

4.3.1.1. ซอร์สโค้ดสำหรับสัญญาอัจฉริยะ NBIT ซึ่งเป็นชุดคำสั่งที่ใช้สำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัลสิริชัย A และโทเคนดิจิทัลสิริชัย B

การสร้างโทเคนดิจิทัลสิริชัยทำได้โดยการนำ (“deploy”) ชุดรหัสคำสั่งสำหรับสัญญาอัจฉริยะ NBIT เข้าสู่บล็อกเชนเทโซลินเครือข่าย mainnet โดยจะต้องระบุ Contract Address หรือ Private Wallet สำหรับการเก็บโทเคนดิจิทัลที่ถูกสร้างขึ้น ซึ่งถูกเรียกว่า Suspense Address โดยระบุได้เพียง 1 address เท่านั้น ภายหลังจาก deploy ชุดรหัสคำสั่งสัญญาอัจฉริยะ NBIT เสร็จสิ้น จะได้ผลลัพธ์เป็น Contract Address ของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย โดย address ที่ใช้ในการ deploy จะกลายเป็น Admin Address สำหรับกำกับควบคุม Contract Address ดังกล่าว ทั้งนี้ โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย จะมีการ deploy ชุดรหัสคำสั่งสำหรับสัญญาอัจฉริยะ NBIT ทั้งหมดสองครั้ง เพื่อสร้างโทเคนดิจิทัลสิริชัย A และโทเคนดิจิทัลสิริชัย B

ภายหลังจากได้ Contract Address ของสัญญาอัจฉริยะ โทเคนดิจิทัลสิริชัย A และ โทเคนดิจิทัลสิริชัย B จะมีการกำหนดสิทธิของ address อื่นที่สามารถเรียก entry point ต่าง ๆ ที่มีอยู่บนสัญญาอัจฉริยะ โทเคนดิจิทัลสิริชัย A และ โทเคนดิจิทัลสิริชัย B โดยการกำหนดสิทธิของ address อื่นจะทำได้โดย Admin Address เท่านั้น โดยสิทธิที่ถูกกำหนด ได้แก่

- (ก) สิทธิในการสร้างโทเคนดิจิทัล
- (ข) สิทธิในการทำลายโทเคนดิจิทัล
- (ค) สิทธิในการดึงโทเคนดิจิทัลจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์หนึ่ง ไปยังอีกกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์หนึ่งโดยการทำงานร่วมกับ สัญญาอัจฉริยะ DistributionList
- (ง) สิทธิในการเพิ่มกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเข้าสู่ whitelist
- (จ) สิทธิในเปลี่ยนสถานะกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นโหมด active
- (ฉ) สิทธิในเปลี่ยนสถานะกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นโหมด inactive

หลังจากการกำหนดสิทธิ address ที่ได้รับสิทธิจะสามารถเรียก entry point บนสัญญาอัจฉริยะได้ตามสิทธิที่ได้รับ โดยหากเมื่อ address ใดที่ถูกกำหนดสิทธิไว้ถูกระงับการใช้งาน Admin Address จะถูกนำมาใช้เพื่อลบสิทธิที่เคยมีอยู่ออกจาก address นั้น ๆ

ซอร์สโค้ดสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัยที่อยู่บนระบบ mainnet มีรายละเอียดดังนี้
โทเคนดิจิทัลสิริชัย A : <https://better-call.dev/mainnet/KT1SjcE7G4gCwV9gCC1mHegHFkoQX4DdZCFH/operations>
โทเคนดิจิทัลสิริชัย B : <https://better-call.dev/mainnet/KT1S3KMjBuvbbZc9P4HDRSVbtu2Q6N5HFpFA/operations>

4.3.1.2. ขอรหัสโค้ดสำหรับสัญญาอัจฉริยะ DistributionList

สัญญาอัจฉริยะ Distribution List เป็นชุดคำสั่งที่ใช้ระหว่างการจัดสรรโทเคนดิจิทัล โดยใช้สำหรับการสร้างรายการ wallet address พร้อมระบุจำนวนเหรียญที่แต่ละ wallet address จะได้รับ การจัดสรรโทเคนดิจิทัลจะทำได้โดยการดึงจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของ Suspense Address ที่ถูกกำหนดไว้ตั้งแต่กระบวนการ deploy สัญญาอัจฉริยะ NBIT ที่ใช้สร้างโทเคนดิจิทัลสำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย ไปยังอีกกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลซึ่งเปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และจัดสรรต่อไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของนักลงทุนแต่ละราย

เมื่อได้รับผลการจัดสรรโทเคนดิจิทัลสำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย แล้ว สัญญาอัจฉริยะ Distribution List สำหรับโทเคนดิจิทัลสิริชัย A และโทเคนดิจิทัลสิริชัย B จะถูก deploy ขึ้นบนบล็อกเชนเทโซส โดยจะ deploy ทั้งหมด 2 สัญญาอัจฉริยะ เมื่อการ deploy สัญญาอัจฉริยะ Distribution List เสร็จสิ้น ผลจากการ deploy จะได้ผลลัพธ์เป็น Contract Address ของสัญญาอัจฉริยะ Distribution List โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย ถัดมารายการ wallet address พร้อมจำนวนโทเคนตามผลการจัดสรรจะถูกเพิ่มเข้าไปในสัญญาอัจฉริยะ Distribution List โดยผ่านการเรียก entry point ที่อยู่บนสัญญาอัจฉริยะ เมื่อการเพิ่มรายการเสร็จสิ้น สัญญาอัจฉริยะ Distribution List จะถูกล็อกเพื่อให้ไม่สามารถแก้ไขรายการได้อีก ซึ่งเป็นการยืนยันว่าระหว่างทำการจัดสรรจะไม่เกิดการแก้ไขข้อมูลของ wallet address และจำนวนโทเคนดิจิทัลบนสัญญาอัจฉริยะ Distribution List ที่ถูก deploy บนบล็อกเชนเทโซสแล้ว

หลังจากการเตรียมสัญญาอัจฉริยะ Distribution List เสร็จสิ้น Contract Address ของสัญญาอัจฉริยะ Distribution List ดังกล่าว จะถูกนำมาเพิ่มเข้าสู่สัญญาอัจฉริยะ NBIT เพื่อเตรียมสำหรับการดึงโทเคนดิจิทัลจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ Suspense Address เข้าสู่กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์แต่ละใบที่อยู่บนรายการของสัญญาอัจฉริยะ Distribution List โดย address ที่สามารถเพิ่มค่า Contract Address ของสัญญาอัจฉริยะ Distribution List เข้าสู่สัญญาอัจฉริยะ NBIT จะต้องเป็น address ที่ได้รับสิทธิในการดึงโทเคนดิจิทัลจาก admin address เท่านั้น เมื่อรายการ wallet address ที่จะรับโทเคนดิจิทัลถูกตั้งค่าเรียบร้อยแล้ว กระบวนการดึงเหรียญจาก Suspense Address เข้าสู่ wallet address บนสัญญาอัจฉริยะ Distribution List จะเริ่มขึ้น โดยก่อนเริ่มกระบวนการนี้โทเคนดิจิทัลใน Suspense Address จะถูกล็อกเพื่อให้มั่นใจว่าไม่มีการโอนออกด้วยวิธีการอื่น ในขณะที่ดำเนินการ หลังจากการจัดสรรผ่านการดึงโทเคนดิจิทัลจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์หนึ่ง ไปยังอีกกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์หนึ่งเสร็จสิ้น จำนวนเหรียญใน Suspense Address จะต้องถูกลดลง และ wallet address ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะได้รับเหรียญตามจำนวนที่ระบุไว้ เมื่อกระบวนการเสร็จสิ้น สัญญาอัจฉริยะ Distribution List จะถูกลบออกจากสัญญาอัจฉริยะ NBIT

ตัวอย่างขอรหัสโค้ด : <https://better-call.dev/edo2net/KT1HnfDNXU7jRPtiEp7fqnfALwgmEoZwmSt6/code>
ซึ่งเป็นขอรหัสโค้ดที่อยู่ระบบ testing โดยจะมีการนำขอรหัสโค้ดดังกล่าวเข้าสู่ระบบ mainnet ต่อไป

4.3.1.3. ข้อเสนอแนะจากผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ

ข้อเสนอแนะของ PwC ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะภายนอก เกี่ยวกับสัญญาอัจฉริยะ มีดังต่อไปนี้

- 1) เสนอแนะให้มีการปรับปรุงสัญญาอัจฉริยะเพื่อให้ไม่มีการตรวจสอบ allowance ในระหว่างการทำ batch transfer ที่ใช้กับสัญญาอัจฉริยะ Distribution List และมีการแยกชุดข้อมูล allowance ออกไปต่างหาก
- 2) เสนอแนะให้เพิ่ม entry point abortBatchTransfer เพื่อใช้ในการยกเลิกกระบวนการการโอนผ่านสัญญาอัจฉริยะ distributionList โดยจะทำการยกเลิกสัญญาอัจฉริยะ Distribution List ออกจากสัญญาอัจฉริยะ NBIT ผ่านการเรียก entry point abortBatchTransfer ซึ่งสามารถใช้ในกรณีที่ที่มีข้อผิดพลาดระหว่างการโอน โดยอาจเกิดขึ้นกับกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ใดใบหนึ่งซึ่งอาจทำให้ไม่สามารถดำเนินการโอนลำดับถัดไปที่เหลือทั้งหมดได้
- 3) เสนอแนะให้การทำลายเหรียญควรทำได้เฉพาะจากเพียงกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่ระบุเท่านั้น เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถควบคุมการทำลายเหรียญจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ ได้
- 4) เสนอแนะให้แยกการเก็บข้อมูลระหว่างข้อมูลผู้ถือโทเคนดิจิทัล (whitelist) และข้อมูลสิทธิของ address มีอยู่บนสัญญาอัจฉริยะโทเคนดิจิทัล NBIT โดย address ที่ได้รับสิทธิในการเรียก entry point บนสัญญาอัจฉริยะ NBIT ไม่จำเป็นต้องอยู่ในรายการผู้ถือโทเคนดิจิทัล

โดยสัญญาอัจฉริยะสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย ได้มีการปรับปรุงแก้ไขให้เป็นไปตามข้อเสนอแนะของ PwC ประเทศสวิตเซอร์แลนด์แล้ว รวมถึงได้รับการรับรองว่าเป็นไปตามข้อกำหนดความต้องการสำหรับการนำไปใช้งาน

4.3.2. บล็อกเชนเทโซส

4.3.2.1. ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบล็อกเชนเทโซส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาแล้วเห็นว่าบล็อกเชนเทโซส และมาตรฐานโทเคนดิจิทัลของบล็อกเชนเทโซส มีคุณภาพ และเป็นตัวเลือกที่เหมาะสมสำหรับ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย โดยบล็อกเชนเทโซสนั้น ได้รับการออกแบบมาโดยเฉพาะเพื่อการจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เนื่องจากมีวิธีการทำงานของระบบตรวจสอบและบันทึกธุรกรรมแบบการพิสูจน์ว่ามีส่วนได้ส่วนเสีย (Proof Of Stake) ซึ่งต่างกับบล็อกเชนอีเธอร์เรียม (Ethereum) ซึ่งออกแบบขึ้นสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการใช้ประโยชน์เป็นหลัก

4.3.2.2. ผู้ตรวจสอบธุรกรรมของบล็อกเชนเทโซส (Node Validator)

บล็อกเชนเทโซสใช้วิธีการพิสูจน์ธุรกรรมเพื่อนำขึ้นบล็อกเชนแบบการพิสูจน์ว่ามีส่วนได้ส่วนเสีย (Proof Of Stake) ผู้ตรวจสอบธุรกรรมของบล็อกเชนเทโซส (Node Validator) ถูกเรียกว่า Baker โดยในปัจจุบันบล็อกเชนเทโซส มีผู้เข้าร่วมเป็นผู้ตรวจสอบธุรกรรมในเครือข่ายมากกว่า 300 Node โดยสามารถตรวจสอบข้อมูลของผู้ตรวจสอบธุรกรรม

หลักได้จากปริมาณสินทรัพย์ที่ถูกนำมาวางค้ำประกัน และสถานะการดำเนินการทำธุรกรรมของผู้ตรวจสอบธุรกรรม รายชื่อผู้ตรวจสอบธุรกรรมหลัก 5 อันดับแรกของบล็อกเชนเทโซส ณ วันที่ 19 กรกฎาคม 2564 ซึ่งอ้างอิงจาก <https://tzstats.com/bakers#top20> ได้แก่

- 1) Coinbase Custody
- 2) Binance Baker
- 3) Kraken Baker
- 4) Everstake
- 5) PosDog

4.3.2.3. การอัปเกรดโพรโทคอล

บล็อกเชนเทโซสมีกระบวนการในการอัปเกรดโพรโทคอลผ่านการกำกับดูแลแบบ on-chain (on-chain governance) ซึ่งแบ่งช่วงเวลาก่อนการอัปเกรดโพรโทคอลออกเป็น 4 ช่วง ดังนี้

- 1) ช่วงที่หนึ่งเป็นช่วงเวลาที่ยินยอมให้ผู้เข้าร่วมในการตรวจสอบธุรกรรม (baker) บนบล็อกเชนเทโซส สามารถส่งคำร้องเกี่ยวกับการแก้ไขพัฒนาต่าง ๆ ของโพรโทคอลผ่านบล็อกเชน (on-chain)
- 2) ช่วงที่สองจะเป็นการออกเสียงเพื่อเลือกคำร้องขอเกี่ยวกับการแก้ไขพัฒนาโพรโทคอลที่เหมาะสม
- 3) ช่วงที่สามจะมีการแยกเครือข่ายเพื่อใช้สำหรับการทดสอบ (testnet) โดยในเครือข่ายนี้ผู้ใช้งานบล็อกเชน เทโซสสามารถเข้าร่วมเพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการอัปเกรดโพรโทคอล และ
- 4) ช่วงสุดท้ายจะเป็นการสรุปผลและตัดสินใจว่าจะนำโพรโทคอลใหม่ที่มีการแก้ไขตามคำร้องที่ได้รับการคัดเลือกเพื่อนำไปใช้งานจริงหรือไม่ หากมีการลงความเห็นที่เหมาะสม โพรโทคอลดังกล่าวจะถูกนำไปใช้งานบนเครือข่ายจริง (testnet)

จากกระบวนการในการอัปเกรดโพรโทคอลข้างต้นจะเห็นได้ว่าระบบการกำกับดูแลนี้ (on-chain governance) ช่วยให้วิวัฒนาการของบล็อกเชนเป็นไปได้อย่างราบรื่นและหลีกเลี่ยงการเกิดการ hard fork ซึ่งจะเป็นการแยกตัวบล็อกเชน ออกเป็น 2 เวอร์ชัน

4.3.2.4. ภาษาโปรแกรมของสัญญาอัจฉริยะ

ภาษาโปรแกรมการเขียนสัญญาอัจฉริยะ มีชื่อว่า Michelson ซึ่งเป็นภาษาที่ช่วยอำนวยความสะดวกในการสอบทานอย่างมีแบบแผน (formal verification) โดยการสอบทานอย่างมีแบบแผนนั้นทำให้นักพัฒนาสามารถพิสูจน์ความถูกต้องของรหัสสัญญาอัจฉริยะทางคณิตศาสตร์ได้และเป็นการทำให้แน่ใจได้ว่าสัญญาอัจฉริยะจะทำงานตามที่คาดหวังไว้

4.3.2.5. ความนิยมและความแพร่หลายของบล็อกเชนโทซอส

ปัจจุบันมีการใช้บล็อกเชนโทซอส เพื่อการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนในหลายโครงการทั่วโลก บางโครงการมีการประกาศต่อสาธารณะแล้ว และบางโครงการยังอยู่ในขั้นตอนก่อนการประกาศ ซึ่งแพร่หลายทั้งในสหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร สวิตเซอร์แลนด์ และประเทศอื่น ๆ อาทิเช่น BTG Pactual ซึ่งเป็นธนาคารเพื่อการลงทุนรายใหญ่ที่สุดในประเทศบราซิลก็ได้เลือกบล็อกเชนโทซอสเป็นพันธมิตร อีกทั้ง โครงการต่าง ๆ ในยุโรป ตลอดจนโครงการเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแล ผู้รับฝาก และนายหน้าและผู้ค้าในประเทศต่าง ๆ ก็อยู่ระหว่างการดำเนินการในการออกโทเคนดิจิทัลโดยใช้บล็อกเชนโทซอส

4.3.2.6. บริการของบล็อกเชนโทซอส

บล็อกเชนโทซอสมีเครือข่ายการสนับสนุนที่มีความแข็งแกร่งในเอเชีย ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีความมั่นใจที่เลือกบล็อกเชนโทซอสสำหรับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ โดยบล็อกเชนโทซอสมีรากฐานที่ได้รับการสนับสนุนเป็นอย่างดี พร้อมทั้งมีทรัพยากรที่มีคุณสมบัติเหมาะสม อีกทั้งยังเสนอโครงการการศึกษาแบบบูรณาการเกี่ยวกับบล็อกเชน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องและ ส่งเสริมคุณภาพของนักพัฒนาผู้มีศักยภาพในอนาคต

4.3.2.7. การเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลโดยใช้บล็อกเชนโทซอส

ขั้นตอนการบูรณาการกับโปรโตคอลของบล็อกเชนโทซอส โดยทั่วไปแล้วค่อนข้างง่ายและสามารถทำให้เสร็จได้ภายในเวลาไม่กี่สัปดาห์ ดังนั้นจึงสะดวกในการเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลต่าง ๆ นอกจากนี้ ยังเป็นที่น่าสนใจว่าโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ สามารถโอนไปยังบล็อกเชนอื่นได้เสมอเมื่อมีความจำเป็นหรือมีบล็อกเชนอื่นที่เหมาะสมกว่า ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีตัวเลือกในการใช้ผู้ให้บริการเทคโนโลยีบล็อกเชนที่เหมาะสม ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเสมอ

4.3.3. กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่มีการจำกัดประเภทของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องการใช้เพื่อจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ อย่างไรก็ตาม กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติที่สามารถรองรับ NBIT Token บนบล็อกเชนโทซอส และฟังก์ชันอื่น ๆ ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับได้

เพื่อความสะดวกของผู้ถือโทเคนดิจิทัลและเพื่อเป็นการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน รวมทั้งต่อต้านการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ลงทุนลงทะเบียนเพื่อใช้กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของ ERX เพื่อจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่อนุญาตให้ผู้ลงทุนใช้กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (private wallet) ส่วนตัว ซึ่งมีได้ผ่านกระบวนการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ ทั้งนี้ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายใดมีความประสงค์ที่จะใช้กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์อื่นใด สามารถกระทำได้เมื่อได้ยืนยันความเป็นเจ้าของบนกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์นั้นกับทางผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และสามารถดำเนินการตามเงื่อนไขที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดได้

4.4. กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล

4.4.1. กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผ่านกลไกทางสัญญา การเพิ่มความน่าเชื่อถือ และหลักประกัน

กลไกความคุ้มครองเพื่อการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผ่านกลไกทางสัญญา สามารถสรุปได้ดังนี้

	สัญญาหรือเอกสารทางกฎหมาย	คู่สัญญา	การเพิ่มความน่าเชื่อถือหรือการให้หลักประกัน
1)	สัญญาก่อตั้งทรัสต์	- ผู้ถือโทเคนดิจิทัล - ทรัสต์ - ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะ โอนหุ้นที่ถือในสิริพัฒน์ โพร เข้าเป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งทรัสต์ โดยให้ทรัสต์ดูแล เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้หุ้น ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน
2)	สัญญา RSTA	- สิริพัฒน์ โพร (ในฐานะผู้ขายกระแสรายรับ) - ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ในฐานะผู้ซื้อกระแสรายรับ)	มีการกำหนดให้มีการโอนเงินกระแสรายรับบางส่วนเข้าไปยังบัญชีธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้ ซึ่งบัญชีดังกล่าวดูแลโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ร่วมกับผู้ถือโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)
3)	สัญญาเช่าแสนสิริ	- แสนสิริ (ในฐานะผู้เช่า) - สิริพัฒน์ โพร (ในฐานะผู้ให้เช่า)	แสนสิริ มีการจ่ายเงินประกันความเสียหายเท่ากับค่าเช่า 12 เดือนไว้กับ สิริพัฒน์ โพร เพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาเช่าระยะยาว ¹⁶
4)	ข้อผูกพันตามหนังสือชี้ชวน	- ผู้ถือโทเคนดิจิทัล - ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	- หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันและหน้าที่ของตนตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิยื่นข้อเรียกร้อง ไม่ว่าจะเป็นการใช้สิทธิรายบุคคลหรือใช้สิทธิแบบกลุ่ม - หุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โพร จะกลายเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

4.4.2. กลไกความคุ้มครองอื่น ๆ ตามกฎหมาย

เนื่องจากรายได้อ้างอิงที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมาจากกระแสรายรับซึ่งเกิดจากกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ที่ สิริพัฒน์ โพร ในฐานะเจ้าของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA ระหว่างผู้ถือโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒน์ โพร ดังนั้น จึงจะมีการกำหนดกติกาต่าง ๆ ดังต่อไปนี้เพื่อที่ (1) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒน์ โพร จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของตนตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และตามสัญญา RSTA และ (2) ทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นของสิริพัฒน์ โพร จะทำหน้าที่ดูแล สิริพัฒน์ โพร และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ภายใต้ขอบเขตของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

¹⁶ ทั้งนี้ เงินประกันความเสียหายไม่ใช้การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า และสิริพัฒน์ โพรไม่มีข้อผูกพันใด ๆ ที่จะต้องนำเงินประกันความเสียหายดังกล่าวมาจ่ายเป็นกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

เก) วัตถุประสงค์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามที่จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์จำกัดอยู่เพียงวัตถุประสงค์เท่าที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนภายใต้หนังสือชี้ชวนเท่านั้น เนื่องจากตามกฎหมายไทย บริษัทไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ที่อยู่นอกขอบวัตถุประสงค์ของบริษัทได้ วัตถุประสงค์ที่จำกัดดังกล่าวของผู้ออกโทเคนดิจิทัลช่วยรับรองว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใดที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายใต้หนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ตัวอย่างเช่น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถกู้ยืมในลักษณะใด ๆ นอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนนี้ ซึ่งการไม่สามารถกู้ยืมจะช่วยลดความเสี่ยงในการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะตกเป็นบุคคลล้มละลาย อีกทั้ง ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินใด ๆ ของตน รวมถึงไม่สามารถโอนขายหุ้นใน สิทธิพัฒนา โพร ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะได้มาโดยการระดมทุนจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิรับ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถกู้ยืมเงินจากหรือให้กู้ยืมแก่ สิทธิพัฒนา โพร เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและสิทธิพัฒนา โพรได้

กา) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิรับ ส่วนหนึ่งเพื่อใช้ในการได้มาซึ่งการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน สิทธิพัฒนา โพร จากผู้ถือหุ้นปัจจุบันของ สิทธิพัฒนา โพร โดยหุ้นดังกล่าวจะถูกโอนเข้าไปเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมีทรัสต์ทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินดังกล่าวภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงที่ สิทธิพัฒนา โพร จะฝ่าฝืนภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญา RSTA และ/หรือสัญญาเช่าที่มีอยู่กับผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

กข) ก่อนที่ทรัสต์จะรับโอนหุ้นร้อยละ 100 ในสิทธิพัฒนา โพร จากผู้ก่อตั้งทรัสต์ โดยที่ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 รายซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้น อีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงจะให้คำรับรองและคำยืนยันเกี่ยวกับการประกอบกิจการของ สิทธิพัฒนา โพร และเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ สิทธิพัฒนา โพร ถือกรรมสิทธิ์อยู่ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคำรับรองและคำยืนยันว่า กลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ที่ สิทธิพัฒนา โพร ถือกรรมสิทธิ์อยู่นั้นปราศจากการจำนองและการติดพันหรือภาระผูกพันใด ๆ และ สิทธิพัฒนา โพร ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่โดยสมบูรณ์โดยปราศจากข้อโต้แย้งหรือคดีความใด ๆ ตามรายละเอียดที่ทรัสต์เห็นชอบ นอกจากนี้ เพื่อมิให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ถูกจำหน่ายจ่ายโอนหรือก่อภาระผูกพันโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงจะจัดให้มีการแก้ไขเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้ง สิทธิพัฒนา โพร ให้มีรายละเอียดตามที่ทรัสต์เห็นชอบ โดยให้มีการกำหนดว่าการจำหน่าย จ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ สิทธิพัฒนา โพร ก่อนการดำเนินการ ซึ่งจะทำให้มั่นใจได้ว่า สิทธิพัฒนา โพร จะไม่สามารถทำธุรกรรมใดที่อาจส่งผลกระทบต่อกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส หรือข้อผูกพันของ สิทธิพัฒนา โพร ตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ทรัสต์รับโอนหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ หากพบว่าคำรับรองที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ให้ไว้ไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วนอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงรับผิดชอบใช้แก่ทรัสต์หากเกิดความเสียหายใด ๆ ขึ้น

4.4.3. กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส

เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลว่า การจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสจะผ่านกลไกการชำระเงินที่โปร่งใส ไม่มีความซับซ้อน และเพื่อจำกัดความเสี่ยงกรณีผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ จะส่งจ่ายเงินที่อยู่ในบัญชีออกไปโดยพลการ หรือจ่ายออกไปให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง จึงมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- ก) ตามสัญญา RSTA ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกำหนดให้ สิริพัฒน์ โฟร์ โอนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิเข้าบัญชีที่ถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยตรง
- ข) ตามสิทธิที่ สิริพัฒน์ โฟร์ มีอยู่ภายใต้สัญญาเช่าแสนสิริ สิริพัฒน์ โฟร์ จะดำเนินการแก้ไขสัญญาเช่าเพิ่มเติมเพื่อให้แสนสิริชำระค่าเช่าตามสัดส่วนเข้าบัญชีที่ถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยตรง
- ค) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เข้ามาช่วยจัดการในการจัดเตรียมข้อมูลผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่จะมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส อีกทั้งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะทำหน้าที่ร่วมกับผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการส่งจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยส่งจ่ายเงินผ่านธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้
- ง) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกำหนดกลไกในการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งสองกลุ่มโดยตรง

4.4.4. มาตรการและกลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในส่วนของการป้องกันการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์

แผนภาพ 4.4.4-1 กระบวนการสามแนวทางเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

"กระบวนการสามแนวทาง" - ผู้ซื้อโทเคนดิจิทัล ผู้ขายโทเคนดิจิทัล และ Whitelist



ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดกลไกความคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยใช้เทคโนโลยีต่าง ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าโทเคนดิจิทัลที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลถืออยู่ปลอดภัยจากการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยใช้วิธีการต่าง ๆ ดังนี้

- ก) การแต่งตั้งผู้จัดทำสัญญาอัจฉริยะจากภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญ ซึ่งได้แก่ TQ โดยมีเงื่อนไขการควบคุมสิทธิที่เกี่ยวข้องกับสัญญาอัจฉริยะ ดังนี้
- 1) การกำหนดจำนวนโทเคนดิจิทัลสูงสุดที่สามารถออกและเสนอขายได้ (“Hard cap”)
 - 2) การตรวจสอบกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถรองรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับได้
 - 3) การระบุกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่ถูกต้องเพื่อการทำลาย
 - 4) การตรวจสอบความถูกต้องของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลก่อนจะที่ได้รับโอนหรือจัดสรรโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล
 - 5) การดำเนินการดึงโทเคนดิจิทัลกลับจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์หนึ่ง และโอนไปยังอีกกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์หนึ่ง สำหรับกรณีที่มีการกระทำโดยมิชอบ
- ข) การแต่งตั้งผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะที่เป็นบุคคลภายนอกที่น่าเชื่อถือ ซึ่งได้แก่ PwC ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ เพื่อตรวจสอบ source code และการทำงานของสัญญาอัจฉริยะ และให้ความมั่นใจว่าสัญญาอัจฉริยะแสดงและดำเนินการตามสิทธิและภาระผูกพันตามหนังสือชี้ชวนได้อย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ ซึ่งได้มีการตรวจสอบแล้วเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 (ตามรายละเอียดในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 7)
- ค) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนโทเคนดิจิทัล เพื่อดูแลและตรวจสอบรายชื่อที่มีสิทธิในการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (“Whitelist”)

การใช้กระบวนการสามแนวทางจะช่วยให้บุคคลที่เกี่ยวข้องสามารถมั่นใจได้ว่าธุรกรรมมีความถูกต้องและปลอดภัยจากความเสี่ยงต่อการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เนื่องจากธุรกรรมและการแก้ไขทุกรายการจะถูกบันทึกไว้ในประวัติการทำธุรกรรม (ในบันทึกการตรวจสอบ (Audit Trail)) และจัดเก็บไว้สำหรับการตรวจสอบประวัติความเป็นเจ้าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ทั้งนี้ การโอนจะเสร็จสมบูรณ์เมื่อผู้โอนมีชื่อเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลดังกล่าวใน Whitelist โดย Whitelist และรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว (“Master Cap Table”) จะทำหน้าที่เป็นสมุดทะเบียนผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งแสดงข้อมูลที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ที่เหลืออยู่ทั้งหมด ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลสามารถตรวจสอบรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ เวลาใดเวลาหนึ่งได้จาก Whitelist และ Master Cap Table ที่บันทึกไว้สำหรับเวลานั้น

4.5. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการเข้าร่วมลงทุนหรือโครงการ

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิ โดยตรงที่จะได้รับผลตอบแทนจากกระแสเงินสดที่เกิดจากกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจัดสรรผลตอบแทนดังกล่าวได้ตามหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิในการเรียกร้องต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามข้อมูลในสัญญาอัจฉริยะและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดกลไกเพิ่มเติมที่นำมาใช้ทดแทนการบังคับสิทธิตามสัญญาอัจฉริยะ ดังนี้

- 1) กรณีของการจัดสรรโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้จัดให้มีระบบอิเล็กทรอนิกส์ในการช่วยคำนวณ โดยมีบุคลากรของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลคอยดูแลการใส่ข้อมูล
- 2) กรณีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเข้าร่วมดูแลการจ่ายผลตอบแทน เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนใด ๆ เว้นแต่เฉพาะเรื่องที่ระบุในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 6 ว่าให้กระทำได้อีกเมื่อได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่านั้น โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการในการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 6 โดยที่มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 6 นั้นจะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงมติหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่เป็นการลงมติเฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลในแต่ละประเภท

4.6. ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

การลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริสุข มีความเสี่ยงในระดับสูง ก่อนตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงต่อไปนี้ซึ่งรอบคอบร่วมกับข้อมูลอื่น ๆ ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ หากความเสี่ยงใดที่อ้างอิงอยู่ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้เกิดขึ้นจริง กิจการ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานอาจได้รับผลกระทบด้านลบอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ มีความเสี่ยงที่ในปัจจุบันผู้ออกโทเคนดิจิทัลเชื่อว่ายังไม่มีความสำคัญ แต่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ และอาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญ ปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบด้านลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หากกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจริง ราคาโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริสุข อาจปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียมูลค่าเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดได้

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้ยังมีข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคต (Forward-Looking) ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและความไม่แน่นอน ผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญกับผลการดำเนินงานซึ่งได้มีการคาดการณ์ไว้ในข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว โดยเป็นผลมาจากปัจจัยบางประการ รวมทั้งความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ด้านล่างนี้ ตลอดจนส่วนอื่น ๆ ของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลต่อไปนี้ประกอบกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ รวมทั้งข้อสงวนสิทธิเกี่ยวกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวด้วย

4.6.1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลและกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

4.6.1.1. ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้น

เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งราคาที่จะจำหน่ายได้ขึ้นอยู่กับปัจจัยตลาด ณ เวลานั้น ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ จึงมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้นเต็มจำนวน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(ก) กรณีของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A

โดยที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A มีสิทธิในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในกรณีที่รายได้ส่วนสุดท้ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการน้อยกว่า 1,600 ล้านบาทได้ ซึ่งต้องอาศัยมติไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น ตามรายละเอียดในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 6 จึงจะอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในราคาที่ต่ำกว่า 1,600 ล้านบาทได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวจะทำให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ไม่ได้รับเงินต้นคืนเต็มจำนวน

อย่างไรก็ดี หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A มีมติไม่ถึงร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็นให้จำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หรือกรณีที่ไม่มีราคาเสนอซื้อ การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะถูกขายระยะเวลาออกไป ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทุกปีจนกว่าจะสำเร็จ โดยจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเช่นเดียวกับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการครั้งแรก ซึ่งหากไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้จนถึงวันสิ้นสุดการขายระยะเวลาโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้กับผู้ที่เสนอราคาสูงที่สุด โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และไม่มีการขายระยะเวลาของโครงการอีก และหากรายได้ส่วนสุดท้ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการน้อยกว่า 1,600 ล้านบาท กรณีนี้จะทำให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ได้รับคืนเงินต้นไม่เต็มจำนวนเช่นกัน

(ข) กรณีของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B

ความเสี่ยงสูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B คือ สูญเสียเงินต้นทั้งจำนวนในกรณีที่รายได้ส่วนสุดท้ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ณ สิ้นปีที่ 4 น้อยกว่าหรือเท่ากับ 1,600 ล้านบาท โดยอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ตามตัวอย่าง 3 ที่ระบุไว้ในข้อ 4.2.4.2. ในกรณีนี้จะเท่ากับ -33.90%

ทั้งนี้ รายได้ส่วนสุดท้ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะคำนวณจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายข้างต้น เช่น ค่าขนานหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทรีดี ค่าภาษีอากร อาคารเสื่อมปี ค่าเช่าค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ คงเหลือเป็นรายได้ส่วนสุดท้าย

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินโครงการเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีอุปสงค์ของสำนักงานให้เช่าในเชิงบวก ส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวมีความน่าสนใจ อีกทั้ง กระบวนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะทำการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) โดยมีการว่าจ้างตัวแทนนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ให้ดำเนินการจัดการประกวดราคาให้เป็นไปอย่างมีมาตรฐาน โปร่งใส และเปิดเผยแก่สาธารณชน อีกทั้ง ยังมีทรัพย์สินทำหน้าที่คอยดูแลและควบคุมการจำหน่ายทรัพย์สิน โดยการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการนั้นจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ

4.6.1.2. ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้เนื่องจากจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิทธิ

12 เดือนก่อนสิ้นสุดอายุโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะเริ่มดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยมูลค่าของการจำหน่ายจะขึ้นอยู่กับปัจจัยในตลาด ณ เวลานั้น ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ต่ำกว่ามูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิทธิ อาจส่งผลให้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ (โปรดพิจารณาตัวอย่างการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในข้อ 4.2.4.2. และข้อ 4.2.5. ในกรณีที่มีการขยายอายุโครงการเพิ่มเติม)

4.6.1.3. กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้เพียงรายการเดียวของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังนั้นกิจการของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงขึ้นอยู่กับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเท่านั้น

เมื่อการเสนอขายและรายการธุรกรรมการลงทุนตามวัตถุประสงค์ของการระดมทุนแล้วเสร็จ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพียงรายการเดียว คือ กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส มีความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการต่าง ๆ ที่พบได้ในอุตสาหกรรมอาคารสำนักงาน ความเสี่ยงเหล่านี้ส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือความควบคุมและความคาดหมายของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ เช่น

- การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบของภาครัฐ นโยบายการเงิน ข้อกำหนดเกี่ยวกับการแบ่งเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน และความเห็นของหน่วยงานราชการ ตลอดจนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ นโยบายการเงิน และคำสั่งต่าง ๆ
- การเรียกเก็บภาษีหรือเงินเพิ่มจากหน่วยงานกำกับดูแล
- การโจมตีของผู้ก่อการร้าย
- ข้อกังวลด้านสุขภาพ รวมถึงโรคระบาดและโรคติดต่อร้ายแรง ซึ่งมีผลโดยตรงต่อการให้บริการของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เช่น การแพร่ระบาดของเชื้อไข้หวัดนกสายพันธุ์ A (Influenza A H5N1) โรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (Severe Acute Respiratory Syndrome “SARS”) โรคทางเดินหายใจตะวันออกกลาง (“Middle East Respiratory Syndrome “MERS”) โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

(“COVID-19”) ซึ่งก่อให้เกิดความผันผวนในตลาดทุนและตลาดการเงินทั่วโลก และส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจในวงกว้าง นอกจากนี้ มาตรการควบคุมการระบาดของโรค COVID-19 ของภาครัฐและภาคเอกชน ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ โดยเฉพาะการจำกัดการเดินทางเข้าและออกประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ในหลายภาคส่วน โดยเฉพาะธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรม รวมถึงมาตรการที่สร้างข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจที่ได้มีการกำหนดเป็นการชั่วคราวสำหรับสถานการณ์ดังกล่าว เช่น การจำกัดเวลาในการเดินทาง การปิดร้านค้าบางประเภทและห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ เป็นการชั่วคราว อาจกระทบต่อชีวิตประจำวันของบุคคลทั่วไปและอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวม ทั้งการลดลงและหยุดชะงักของกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจให้เข้าพื้นที่ ทั้งโดยตรง และโดยทางอ้อมจากผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อการประกอบกิจการของผู้เข้าพื้นที่

- สภาพอากาศผิดปกติ รวมทั้งภัยธรรมชาติ เช่น พายุ น้ำท่วม หรือแผ่นดินไหว
- ผลกระทบทางลบจากสภาวะเศรษฐกิจและตลาดทั้งในระดับท้องถิ่น ภูมิภาค ประเทศ และระหว่างประเทศ
- ผลกระทบทางลบจากสภาวะอุตสาหกรรมอาคารสำนักงานที่ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่องหรือทวีความรุนแรง

นอกจากนี้ กระแสเงินสดจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ หากมีความเสียหายหรืออันตรายเกิดขึ้นกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส หรือชื่อเสียงของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ไม่สามารถแก้ไขเยียวยาได้โดยเร็ว การที่ความเสี่ยงกระจุกตัวอยู่กับทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งเพียงรายการเดียวทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นมากกว่าเมื่อเทียบกับกรณีผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการลงทุนที่หลากหลายเพื่อกระจายความเสี่ยง

4.6.1.4. ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้เช่าเพียงรายเดียวและกรณีที่สภาพเศรษฐกิจไม่ดีหรือเกิดภาวะอื่น ๆ ที่อาจส่งผลให้ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า

เนื่องจากปัจจุบันกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส มีการทำสัญญากับผู้เช่ารายเดียว คือ แอสสิริ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมด 100% ของโครงการ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้เช่าเพียงรายเดียว หากผู้เช่ามีการผิดนัดชำระค่าเช่าไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม จะก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของสิริพัฒน์ โพร เป็นจำนวนเท่ากับ 12.45 ล้านบาทต่อเดือน หรือ 149.42 ล้านบาทต่อปี ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA เท่ากับ 11.71 ล้านบาทต่อเดือน หรือ 140.50 ล้านบาทต่อปี ทำให้ความสามารถในการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลลดลง

อย่างไรก็ดี แอสสิริจัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีความมั่นคง ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ จากทริสเรตติ้ง เมื่อวันที่ ณ วันที่ 2 กันยายน 2564 โดยในไตรมาส 1 ของปี 2564 แอสสิริมีรายได้รวม และกำไรสุทธิสำหรับงวดระยะเวลา 3 เดือนจำนวน 6,863.64 ล้านบาท และ 384.06 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด ณ วันที่ 28 พฤษภาคม 2564 เท่ากับ 19,470.18 ล้านบาท นอกจากนี้ ในกรณี

ที่แสนสิริผิวนัดชำระค่าเช่า สิทธิพัฒนา โพรมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและรับเงินประกันสัญญาเช่าและเรียกค่าขาดประโยชน์จากแสนสิริได้ โปรดศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับแสนสิริได้ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 9

4.6.1.5. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (“ระบบผลิตไฟฟ้า”) ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าผิวนัดชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้า

สิทธิพัฒนา โพรได้เข้าทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (“สัญญาซื้อขายไฟฟ้า”) กับผู้ให้บริการรายหนึ่ง โดยมีแสนสิริซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดียวเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าตลอดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าผิวนัดชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าไม่ชำระด้วยเหตุใดก็ตาม สิทธิพัฒนา โพรในฐานะคู่สัญญาซื้อขายไฟฟ้า อาจมีความเสี่ยงที่จะต้องชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะรับผิดชอบในการชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าเพื่อมิให้ สิทธิพัฒนา โพรกระทำผิดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า และจะดำเนินการให้สิทธิพัฒนา โพร เรียกชำระคืนค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าและเจรจาต่อรองเพื่อรับเงินประกันสัญญาเช่า รวมถึงเรียกค่าขาดประโยชน์จากแสนสิริ โดยสิทธิในการได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่ได้รับผลกระทบจากการชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าว

นอกจากนี้ เมื่อสิ้นสุดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยให้ผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการรับโอนภาระผูกพันตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าต่อไปจนครบอายุสัญญา ซึ่งการเปลี่ยนคู่สัญญานี้ มิได้มีการคิดค่าปรับแต่อย่างใด หากผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการประสงค์ที่จะยกเลิกสัญญาซื้อขายไฟฟ้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมในการยกเลิกสัญญาเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 11.6 ล้านบาท

4.6.1.6. ความสูญเสียที่มีได้มีการทำประกันภัยไว้ หรือเกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัย อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

ภายใต้เงื่อนไขในสัญญาเช่าระหว่างสิทธิพัฒนา โพร และแสนสิริ ได้กำหนดว่าจะจัดให้มีและรักษาไว้ซึ่งการทำประกันภัยดังต่อไปนี้ (1) ประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance) (2) การประกันภัยบุคคลที่สาม (Third Party Insurance) (3) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการทำประกันภัยดังกล่าวตลอดอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม ความสูญเสียบางประเภทอาจเป็นความสูญเสียที่ไม่สามารถทำสัญญาประกันภัยได้ หรืออาจไม่คุ้มค่าในทางเศรษฐกิจที่จะทำสัญญาประกันภัย เช่น ความสูญเสียอันเกิดจากพายุ น้ำท่วม การจลาจล สงคราม หรือการก่อการร้าย หากเกิดความสูญเสียที่มีได้มีการทำประกันภัยไว้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล อาจจะต้องสูญเสียทั้งเงินลงทุน และกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินโครงการได้ นอกจากนี้ แม้ความสูญเสียจะได้รับความคุ้มครองจากการประกันภัย แต่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังอาจจะต้องจ่ายเงินเป็นจำนวนมากในการฟื้นฟูความเสียหายไปก่อนที่บริษัทผู้รับประกันภัยจะชำระค่าสินไหมให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสำหรับความเสียหายดังกล่าว หรือมูลค่าความเสียหายอาจสูงกว่าทุนทรัพย์สินที่เอาประกันได้ อันจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

4.6.1.7. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ มีผลการดำเนินงานเพียงปีเดียว ซึ่งอาจไม่เพียงพอที่นักลงทุนจะใช้อ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ซึ่งจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2563 จึงมีผลการดำเนินงานเพียงปีเดียว คือ ปี 2563 ซึ่งอาจยังไม่เพียงพอสำหรับให้นักลงทุนใช้อ้างอิงในการประกอบการตัดสินใจเข้าลงทุน

อย่างไรก็ตาม นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์ ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล มีประสบการณ์ทั้งในด้านการลงทุน การพัฒนา และการจัดการ โดยเฉพาะการดำเนินกิจการอสังหาริมทรัพย์โดยเน้นอาคารสำนักงานระดับพรีเมียม (premium-grade) ในย่านใจกลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาที่ดินที่มีศักยภาพ เพื่อรองรับความต้องการตลาด อาทิ อาคารมหาทุนพลาซ่า อาคารไทย ซิซี ทาวเวอร์ อาคารเอ็มเอส สยาม ทาวเวอร์ เป็นต้น ดังนั้น แม้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ แต่บุคลากรของบริษัทล้วนแต่เป็นผู้มีความรู้ และประสบการณ์เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ ประกอบกับโครงการนี้มีทรัพย์สินของโครงการที่ชัดเจน และไม่มีการเปลี่ยนแปลง จึงทำให้ความเสี่ยงด้านนี้ค่อนข้างน้อยลงไป

นอกจากนี้ ในปี 2563 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 43,537,893 บาท และมีขาดทุนสะสมเกินทุนจำนวน 33,537,893 บาท ซึ่งผลขาดทุนดังกล่าวเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชน รวมถึงการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะไม่มีรายได้จากการดำเนินธุรกิจ จนกว่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแล้วเสร็จ เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นด้วยวัตถุประสงค์โดยเฉพาะเพื่อดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชน โดยมีวัตถุประสงค์จำกัดแต่เพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อการดำเนินการเฉพาะที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายโทเคนดิจิทัลเท่านั้น

อย่างไรก็ดี เมื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะสามารถรับรู้กำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิในกระแสรายได้จากทรัพย์สิน โครงการและเมื่อหักกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลทั้งหมด จะส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถแก้ไขขาดทุนสะสมเกินทุนได้และมีส่วนของผู้อถือหุ้นเป็นบวก

4.6.1.8. ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินที่มีการประเมินค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อาจไม่ได้แสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้

เนื่องจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการนั้น จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมุติฐานที่ประเมินขึ้น ณ วันที่จัดทำรายงานเป็นสำคัญ โดยข้อมูลและสมมุติฐานดังกล่าวมีการพิจารณาอ้างอิงมาจากสถานการณ์อุตสาหกรรมและภาวะตลาด ณ ช่วงเวลาที่มีการจัดทำรายงาน อาทิ สภาพตลาดของพื้นที่ให้เช่า ความสามารถในการแข่งขัน ภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งหากปัจจัยที่นำมาพิจารณาดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ข้อมูลและสมมุติฐานที่ใช้อ้างอิง รวมถึงสถานการณ์ในอุตสาหกรรมที่นำมาใช้พิจารณานั้นอาจเปลี่ยนแปลงไปจากวันที่มีการจัดทำรายงานการประเมิน และอาจจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินไว้ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่า

ทรัพย์สินที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ รวมถึงในอนาคต หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการจำหน่ายทรัพย์สิน ราคาทรัพย์สินที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะได้รับก็อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินใน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

ดังนั้น ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โทเคนดิจิทัลอาจน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ออก โทเคนดิจิทัลได้ลงทุนจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้ เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถ รับประกันได้ว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

4.6.1.9. ความเสี่ยงจากกรณีกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลลงทุนถูกเวนคืน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานราชการเวนคืนกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่ลงทุน ซึ่งจะทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่อาจใช้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่ลงทุนไปแล้วเพื่อประโยชน์ในการ ดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจ่ายเพื่อการลงทุนในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ซึ่ง อาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของการ ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส และ ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่ผู้ออกโทเคน ดิจิทัลจะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และตามที่หน่วยงานราชการที่รับผิดชอบในการเวนคืน ดังกล่าวกำหนดตามหลักเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ จากการได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ของ กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ผู้ออกโทเคนดิจิทัลพบว่า ที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ไม่อยู่ภายใต้เขต เวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการ เวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐซึ่งอาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต

4.6.2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างองค์กร

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมทั้งหมดที่รองรับการเสนอขายครั้งนี้ ผู้ลงทุนจึงต้องพึงพาการ ปฏิบัติตามข้อผูกพันโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล เพื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการบังคับสิทธิทั้งหลายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ภายใต้อำนาจที่เกี่ยวเนื่อง ด้วยเหตุที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ใช่ผู้ถือหุ้นและไม่มีอำนาจควบคุมการจัดการเหนือผู้ออกโทเคน ดิจิทัล จึงอาจเป็นการยากที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลบังคับใช้สิทธิของผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายใต้ ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องดังกล่าว หากคู่สัญญาของธุรกรรมนั้นไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันของตนภายใต้อำนาจที่เกี่ยวเนื่อง

เพื่อลดความเสี่ยงนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงแต่งตั้งทราสต์เพื่อทำหน้าที่ในการคุ้มครองและดูแลผลประโยชน์ของ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล เพื่อมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ กล่าวคือหุ้นทั้งหมดของ สิริพัฒน์ โพร และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทราสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ในกรณีที่มีการทำผิดข้อกำหนด หรือหน้าที่ตามที่ระบุไว้ใน หนังสือชี้ชวน หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทราสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (โปรดพิจารณาข้อมูล

เพิ่มเติมเกี่ยวกับกองทรัสต์และทรัสต์ ในส่วนที่ 6) นอกจากนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถดำเนินการทางกฎหมายต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามคำรับรองที่ให้ไว้ตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

4.6.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และการเสนอขายครั้งนี้

4.6.3.1. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยกเลิกการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ หากเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด

ความสำเร็จของการระดมทุนอยู่กับเงื่อนไขหลายประการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยกเลิกการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งต่อไปนี้

- 1) เงินที่ได้รับจากการระดมทุนโดยการออกและเสนอขาย โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ไม่ครบตามมูลค่า 2,400,000,000 บาท
- 2) เงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขาย โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ แก่นิติบุคคลร่วมลงทุน กิจการเงินร่วมลงทุน ผู้ลงทุนสถาบัน และผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษของชื่อน้อยกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าเสนอขายรวมทั้งหมด ซึ่งขัดกับข้อกำหนดตามประกาศ กจ. 15/2561

ในกรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขาย ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะคืนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลทุกรายโดยไม่มีดอกเบี้ย และจะโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้จองซื้อภายใน 7 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย

4.6.3.2. โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ คือผลิตภัณฑ์การลงทุนชนิดหนึ่ง ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงไม่สามารถมีส่วนเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายและการดำเนินกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

กรรมกรของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้กำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรผลตอบแทนและการบริหารสัญญาเช่า รวมถึงนโยบายอื่น ๆ ที่สำคัญ และจะทบทวนหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายดังกล่าวให้มีความเหมาะสมกับสภาพธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ดี ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถมีส่วนในการกำหนดนโยบายดังกล่าวได้ ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงนโยบายที่อาจเกิดขึ้น

4.6.3.3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เป็นสินทรัพย์ดิจิทัลจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการขอจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยในปัจจุบันมีศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล 1 แห่ง ที่อยู่ระหว่างการพิจารณาโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เข้าจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลดังกล่าว อันได้แก่ ERX ซึ่งเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดย ก.ล.ต. ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการขอจดทะเบียนให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายโทเคน

คิซิทล เมื่อศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทลรับจดทะเบียนแล้ว โทเคนคิซิทลเพื่อการลงทุนสิริฮับ จะเริ่มทำการซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทลภายใน 2 วันทำการนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์เสร็จสิ้น

อย่างไรก็ดี ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทลอาจกำหนดวันเริ่มซื้อขายเป็นอย่างอื่นหรือพิจารณาไม่รับจดทะเบียนโทเคนคิซิทลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้ ดังนั้น โทเคนคิซิทลที่เสนอขายในครั้งนี้จะสามารถซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทลได้ต่อเมื่อศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทลส่งรับโทเคนคิซิทลเป็นสินทรัพย์คิซิทลจดทะเบียนแล้วเท่านั้น โดยผู้ถือโทเคนคิซิทลยังสามารถขายโทเคนคิซิทลได้นอกศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทล และ/หรือผู้ถือโทเคนคิซิทลอาจจะดำเนินการขอจดทะเบียนโทเคนคิซิทลในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทลรายอื่น

ทั้งนี้ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนคิซิทล และ ERX ได้พิจารณาคุณสมบัติของผู้ถือโทเคนคิซิทลในเบื้องต้นแล้วเห็นว่า ผู้ถือโทเคนคิซิทลมีคุณสมบัติครบถ้วนที่สามารถจดทะเบียนใน ERX ได้ตามนโยบายการคัดเลือกสินทรัพย์คิซิทลของ ERX

4.6.3.4. ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทลสำหรับโทเคนคิซิทลเพื่อการลงทุนสิริฮับ มีอยู่จำกัด และอาจมีสภาพคล่องในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทลน้อย

ปัจจุบันมีศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทล 1 แห่ง ที่อยู่ระหว่างการพิจารณานำโทเคนคิซิทลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เข้าจดทะเบียนซื้อขาย ได้แก่ ERX ซึ่งเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทลที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทลจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดย ก.ล.ต.

อย่างไรก็ดี แม้จะมีการจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทลเพื่อรองรับการซื้อขายโทเคนคิซิทลนี้ แต่ยังมีปัจจัยอีกหลายประการที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องหรือราคาตลาดของโทเคนคิซิทลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้ ดังนั้น ผู้ถือโทเคนคิซิทลจึงไม่อาจรับรองได้ว่า ผู้ถือโทเคนคิซิทลจะสามารถขาย โทเคนคิซิทลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ที่ตนถือได้ และไม่อาจรับรองราคาที่ผู้ถือโทเคนคิซิทลจะได้รับจากการขายโทเคนคิซิทลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ที่ตนถือได้

โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมใน "4.7. การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทล"

ทั้งนี้ มีปัจจัยอีกหลายประการที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของโทเคนคิซิทลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เช่น

- ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง หรือที่คาดการณ์ไว้ ฐานะทางการเงิน กระแสเงินสด และสภาพคล่อง
- การเผยแพร่รายงานการวิจัยเกี่ยวกับผู้ถือโทเคนคิซิทล หรืออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์กลุ่มอาคารสำนักงาน
- การเปลี่ยนแปลงการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่คล้ายกัน
- การคาดการณ์ของสื่อต่าง ๆ หรืออุตสาหกรรมการลงทุน ซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ถือโทเคนคิซิทล หรืออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์กลุ่มอาคารสำนักงาน

- อัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากโทเคนดิจิทัลของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- การเปลี่ยนแปลงนโยบายรัฐบาล ระเบียบ หรือกฎหมาย
- ความผันผวนของราคาและปริมาณการซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลโดยทั่วไป
- สภาพตลาดและเศรษฐกิจโดยทั่วไป รวมถึงสถานะปัจจุบันของตลาดสินเชื่อกและตลาดทุน

4.6.3.5. หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดเพิ่มขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ปัจจัยหนึ่งที่ผู้ลงทุนอาจต้องพิจารณาก่อนตัดสินใจซื้อหรือขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ คือ ความสามารถของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการจ่ายอัตราดอกเบี้ยส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดเพิ่มขึ้น ผู้ลงทุนอาจต้องการอัตราผลตอบแทนจากโทเคนของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพิ่มขึ้น หรืออาจเลือกลงทุนในรูปแบบอื่นที่จ่ายผลตอบแทนหรือดอกเบี้ยสูงกว่า ดังนั้น ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและสภาพตลาดทุนอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้ เช่น หากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น โดยที่อัตราดอกเบี้ยของการจ่ายผลตอบแทนของผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้เพิ่มขึ้นด้วย ราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ อาจปรับตัวลง เนื่องจากผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนเพิ่มขึ้นจากโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เพราะอัตราตลาดของตราสารที่มีการดอกเบี้ยอื่น ๆ เช่น หุ้นกู้ นั้นปรับตัวสูงขึ้น เป็นต้น

4.6.4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่จะนำมาใช้เพื่อรองรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

4.6.4.1. กฎเกณฑ์ในการกำกับดูแลที่มีอยู่ในปัจจุบันที่จะนำมาใช้บังคับกับเทคโนโลยีบล็อกเชน โทเคนดิจิทัล และการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่าง ๆ เช่น โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ยังคงอยู่ระหว่างการพัฒนา จึงยังคงมีความไม่แน่นอนสูงมากในหลาย ๆ ด้าน ซึ่งระเบียบและนโยบายใหม่ ๆ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้

ในปัจจุบัน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดิจิทัล (รวมถึงโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ) ตลอดจนเครือข่ายบล็อกเชนต่าง ๆ (เช่น บล็อกเชนเทโซส ที่จะนำมาใช้เพื่อออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ) มีแนวโน้มว่าจะมีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว กฎระเบียบดังกล่าวอาจมีความแตกต่างและขัดแย้งกันในเขตอำนาจตามกฎหมายต่าง ๆ ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ นอกจากนี้ กฎระเบียบที่มีอยู่ในปัจจุบันซึ่งอาจนำมาบังคับใช้นั้นยังขาดความชัดเจนในบางด้าน อีกทั้ง ในอนาคตหน่วยงานกำกับดูแลของไทยและต่างประเทศอาจมีการออกกฎหมาย ประกาศ หรือแนวทางใหม่ ๆ หรือกำหนดมาตรการอื่น ๆ เพิ่มเติม (รวมถึงการบังคับใช้กฎเกณฑ์ที่มีอยู่ในทางที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านลบ) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการเข้าถึงตลาดซื้อขายหรือศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ตลอดจนโครงสร้าง สิทธิ มูลค่า และความสามารถในการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน สิริฮับได้ ขณะเดียวกันหากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่ต้องอาศัยการตีความ หรือที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมนั้นได้อาจก่อให้เกิดผลลัพธ์ทางลบต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงโทษและค่าปรับทางแพ่งด้วย

4.6.4.2. การพัฒนาเครือข่ายบล็อกเชนเพิ่มเติม และการยอมรับให้เครือข่ายบล็อกเชนเป็นส่วนหนึ่งของอุตสาหกรรมใหม่ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ หลายประการซึ่งยากที่จะประเมินได้

การใช้ประโยชน์และการเติบโตของอุตสาหกรรมบล็อกเชนยังมีความไม่แน่นอนสูงมาก ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่องและการพัฒนาอุตสาหกรรมสินทรัพย์ดิจิทัล ตลอดจนเครือข่ายบล็อกเชนต่าง ๆ เพิ่มเติม เช่น

- การที่ทั่วโลกมีการยอมรับและใช้งานเทคโนโลยีบล็อกเชนเพิ่มขึ้นหรือลดลง
- กฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับบล็อกเชนและการใช้บล็อกเชน หรือข้อจำกัดหรือกฎระเบียบที่กำกับดูแลการเข้าถึงและการบริหารเครือข่ายบล็อกเชน (เช่น บล็อกเชนเทโซส) หรือระบบอื่น ๆ ที่คล้ายกัน รวมถึงเขตอำนาจตามกฎหมายนอกประเทศไทย
- การรักษาและพัฒนาโปรโตคอลของบล็อกเชนเทโซส
- การเปลี่ยนแปลงของผู้บริโภค รสนิยม และความชอบของคนทั่วไป
- สภาพเศรษฐกิจโดยทั่วไปและสภาพแวดล้อมด้านการกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดิจิทัล

การชะลอตัวหรือการหยุดการพัฒนา การยอมรับเป็นการทั่วไป การนำมาใช้ หรือการใช้เครือข่ายบล็อกเชนที่ชะลอตัว (เช่น บล็อกเชนเทโซส) อาจก่อให้เกิดอุปสรรคหรือทำให้โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้รับการยอมรับและนำไปใช้ล่าช้าลงได้

4.6.4.3. ราคาสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนอาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ที่ผ่านมาราคาสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนบางประเภทอาจมีความผันผวนอย่างรุนแรง ดังนั้นราคาตลาดสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ จึงอาจมีความผันผวนสูงเช่นกัน นอกจากนี้ มีปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เช่น

- ปริมาณสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนทั่วโลก
- ความต้องการสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนทั่วโลก ซึ่งอาจได้รับอิทธิพลจากการที่มีผู้ค้าปลีกและธุรกิจพาณิชย์ยอมรับสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชน และ/หรือคริปโทเคอร์เรนซีในการชำระค่าสินค้า และ/หรือ บริการเพิ่มขึ้น ความปลอดภัยของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ความรู้ความเข้าใจการใช้และถือสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนมีความปลอดภัย ตลอดจนข้อจำกัดด้านการกำกับดูแลว่าด้วยการใช้งานสินทรัพย์ดิจิทัลดังกล่าว
- การที่นักลงทุนคาดการณ์เกี่ยวกับอัตราเงินเฟ้อ
- อัตราดอกเบี้ย

- อัตราแลกเปลี่ยนสกุลเงิน รวมถึงอัตราแลกเปลี่ยนสินทรัพย์ดิจิทัลเป็นสกุลเงินทั่วไป (fiat currency)
- นโยบายการฝากและถอนสกุลเงินทั่วไป (fiat currency) ในตลาดซื้อขายต่าง ๆ เช่น ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลหรือตลาดซื้อขายอื่น ๆ ที่อาจมีการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริสับ ตลอดจนสภาพคล่องของตลาดซื้อขายนั้น ๆ
- การให้บริการหยุดชะงักหรือความล้มเหลวของตลาดซื้อขายที่อาจมีการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริสับ
- การลงทุนและซื้อขายของผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งรวมถึงกองทุนส่วนบุคคลและกองทุนรวมที่หากกฎหมายให้มีการเปิดช่องให้สามารถลงทุนได้ อาจเข้าลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริสับ ทั้งทางตรงและทางอ้อม
- นโยบายการเงินของรัฐบาลต่าง ๆ ข้อจำกัดด้านการซื้อขายแลกเปลี่ยน การซื้อขาย และการประเมินมูลค่าสกุลเงินใหม่
- มาตรการด้านการกำกับดูแล (ถ้ามี) ที่กระทบต่อการใช้สินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชน เช่น โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริสับ
- การรักษาและพัฒนาโปรโตคอลของบล็อกเชนเทโซส
- เหตุการณ์หรือสถานการณ์ทางการเมือง เศรษฐกิจ หรือการเงิน ไม่ว่าจะในระดับภูมิภาคหรือระดับโลก
- ความคาดหวังของผู้มีส่วนร่วมในสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนว่า มูลค่าโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริสับ หรือสินทรัพย์ดิจิทัลอื่น ๆ ในระบบบล็อกเชนจะเปลี่ยนแปลงในอนาคตอันใกล้

หากสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนรายการใดรายการหนึ่งมีราคาตกลงอย่างมีนัยสำคัญอาจก่อให้เกิดความผันผวนในอุตสาหกรรมสินทรัพย์บล็อกเชนทั้งหมดได้ และอาจกระทบต่อสินทรัพย์ดิจิทัลอื่น ๆ ในระบบบล็อกเชน รวมถึงโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริสับด้วย

4.6.4.4. อาจมีภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ เช่น การลักขโมย การเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (hack) การติดมัลแวร์ หรือความเสียหายอื่น ๆ ต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริสับ หรือเครือข่ายบล็อกเชนที่ออกโทเคน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริสับ ได้

การละเมิดความปลอดภัย มัลแวร์คอมพิวเตอร์ และการบุกรุกด้วยการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (hack) เป็นปัญหาที่พบได้บ่อยนับแต่มีการเปิดตัวเครือข่ายบล็อกเชนเป็นต้นมา การละเมิดความปลอดภัยด้วยการเจาะระบบคอมพิวเตอร์หมายถึงความพยายามที่จะเข้าถึงข้อมูลหรือระบบโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือเจตนาให้เกิดการทำงานที่ผิดปกติหรือความสูญหายหรือเสียหายของข้อมูล ซอฟต์แวร์ ฮาร์ดแวร์ หรืออุปกรณ์คอมพิวเตอร์อื่น ๆ รวมถึงการติดไวรัสคอมพิวเตอร์ ไม่ว่าจะโดยเจตนาหรือไม่ก็ตาม ซึ่งอาจเป็นอันตรายหรือก่อให้เกิดความเสียหายต่อซอฟต์แวร์ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริสับ (ซึ่งใช้บล็อกเชนเทโซส) ส่งผลให้สูญเสียการทำหน้าที่ มูลค่า การครอบครอง หรือความเสียหายอื่น ๆ ต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ความเสี่ยงของโครงสร้างพื้นฐานของซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ อาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าวได้

อย่างไรก็ตาม สำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ นั้น การใช้การติดตามในรูปแบบ Whitelist จะลดความเสี่ยงของภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ได้อย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือจะใช้การติดตามในรูปแบบ Whitelist สำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลและรายละเอียดเกี่ยวกับการถือโทเคนดิจิทัล โดยจะแสดงข้อมูลอย่างเป็นทางการเกี่ยวกับโครงสร้างการถือครองโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ต่างจากกรณีของตราสารที่ระบุชื่อผู้ถือที่ผู้เป็นเจ้าของไม่สามารถได้เบี่ยงได้ในกรณีที่มีการขั้กขอก ทั้งนี้ หากมีการเจาะระบบคอมพิวเตอร์หรือปัญหาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล หรือเครือข่ายบล็อกเชน ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะมีการใช้การติดตามในรูปแบบ Whitelist เพื่อเรียกคืนโทเคนดิจิทัลให้กับผู้ลงทุน

4.6.5. ความเสี่ยงอื่น ๆ

4.6.5.1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย เช่นการที่มาตรฐานการบัญชีได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards - IFRS) ทั้งนี้ งบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัล จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงนี้จะไม่มีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

4.6.5.2. ความเสี่ยงจากการพิจารณาด้านภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกี่ยวข้องของกรมสรรพากร

แม้จะยังไม่มีความชัดเจนภายใต้กฎหมาย ระเบียบ และกฎเกณฑ์ด้านภาษีอากรว่า การออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการระดมทุนในครั้งนี้จะอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีความประสงค์ที่จะรับผิดชอบภาระภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเฉพาะส่วนที่เกิดขึ้นจากการเสนอขายต่อประชาชนครั้งแรกไปก่อนเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนแก่ผู้ลงทุน และผู้ออกโทเคนจะดำเนินการเพื่อหาข้อยุติเกี่ยวกับประเด็นภาษีมูลค่าเพิ่มต่อไป โดยสิทธิในการได้รับส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสและรายได้ส่วนสุดท้ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่ได้รับผลกระทบจากการภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าว

4.6.5.3. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัลและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาจส่งผลให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจมีภาระภาษีเพิ่มเติมจากการลงทุน หรือการซื้อขายโทเคนดิจิทัล หรืออาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีของผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้อีกทั้ง ในอนาคต ภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตรากาฬที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

4.6.5.4. ความเสี่ยงทางการเมือง

จากการที่สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยเคยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย ดังนั้น ในกรณีที่เกิดปัญหาทางการเมืองอีก ในอนาคตอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้

4.7. การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลประสงค์ที่จะนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

- ก) มีระบบงานที่สามารถรองรับบล็อกเชนเทโซส และ NBIT Token มีระบบงานที่สามารถเผยแพร่รหัสของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (Investor ID) ที่ผ่านการตรวจสอบแล้วอย่างน้อย 1 ครั้งต่อวัน ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
- ข) มีระบบงานหรือวิธีการอื่นใดที่รองรับให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีช่องทางในการสื่อสารกับผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- ค) มีระบบงานหรือวิธีการอื่นใดที่รองรับฟังก์ชันการเป็นตัวแทนการโอนโทเคนดิจิทัล
- ง) มีระบบงานที่รองรับการถ่ายโอนข้อมูลธุรกรรม (transaction trail) ไปยังระบบบล็อกเชนและผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ปัจจุบันมีศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล 1 แห่ง ที่อยู่ระหว่างการพิจารณานำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เข้าจดทะเบียนซื้อขาย ได้แก่ ERX ซึ่งเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดย ก.ล.ต. อย่างไรก็ตาม ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีฐานภาษีอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มมีภาระภาษีที่ต้องเสียเพิ่มเติมจากการซื้อขายโทเคนดิจิทัลบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

4.8. เงื่อนไขในการซื้อขาย และการโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลสิทธิ รับ ในตลาดรอง

เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแล ติดตาม และคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซื้อขาย และโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิรับในตลาดรองผ่านศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ต. เท่านั้น ซึ่งศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์จะนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิรับเข้าไปจดทะเบียนซื้อขายนั้น ได้แก่ ERX โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังไม่อนุญาตให้มีการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิรับไปยังกระเปาะอิเล็กทรอนิกส์ที่มิได้เปิดไว้กับ ERX ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีกระเปาะอิเล็กทรอนิกส์ที่เปิดไว้กับ ERX ประสงค์จะโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิรับระหว่างผู้ถือโทเคนดิจิทัลด้วยกัน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องดำเนินการซื้อขายบนระบบของ ERX เท่านั้น

อย่างไรก็ดี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาให้มีการซื้อขาย และโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิรับในลักษณะอื่นใดเพิ่มเติมในอนาคตได้

4.9. ข้อมูลเพิ่มเติม

4.9.1. เอกสารแนบที่เกี่ยวข้อง

เอกสารแนบของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ประกอบด้วย

- ก) เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญา RSTA
- ข) เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าแสนสิริ ("สัญญาเช่า") และสรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าแสนสิริ ("สัญญาแก้ไขสัญญาเช่า")
- ค) เอกสารแนบ 3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น
- ง) เอกสารแนบ 4 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- จ) เอกสารแนบ 5 การประเมินราคาส่งปลูกสร้าง
- ฉ) เอกสารแนบ 6 หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- ช) เอกสารแนบ 7 รายงานการตรวจสอบสัญญาอสังหาริมทรัพย์
- ซ) เอกสารแนบ 8 งบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564
- ฅ) เอกสารแนบ 9 คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการของแสนสิริ ในฐานะผู้เช่า
- ญ) เอกสารแนบ 10 แนวโน้มธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2564-2566 ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มแสนสิริในปัจจุบัน

ส่วนที่ 5

การเสนอขายและการจองซื้อ

5. การเสนอขายและการจองซื้อ

5.1. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

5.1.1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อของโทเคนดิจิทัล (ภาษาไทย)	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ
ชื่อของโทเคนดิจิทัล (ภาษาอังกฤษ)	SiriHub Investment Token
ชื่อกลุ่มของโทเคนดิจิทัล	โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A / โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B
ชื่อย่อของโทเคนดิจิทัล	SiriHubA / SiriHubB
ประเภทของโทเคนดิจิทัล	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนตามกฎหมายของ ก.ล.ต. ที่ใช้บังคับ ณ วันที่ของหนังสือชี้ชวนนี้
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด
ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด)
ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล	บริษัท อีอาร์เอ็กซ์ จำกัด (อยู่ระหว่างการพิจารณานำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับเข้าจดทะเบียนซื้อขาย)
ที่ปรึกษาทางกฎหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด (สำนักงานกรุงเทพฯ)
ทราสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
ผู้ตรวจสอบบัญชีอิสระ	ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอจี (PricewaterhouseCoopers AG) ประเทศสวิตเซอร์แลนด์
การครบกำหนดอายุโครงการ / อายุของโครงการ	4 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น เว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย

5.1.2. ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

ลักษณะและรูปแบบของการเสนอขาย	ระดมทุนด้วยการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชน ผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Portal) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต.
มูลค่าและจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย	มูลค่าการเสนอขาย 2,400,000,000 บาท จำนวน 240,000,000 โทเคน โดยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ (1) โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A มูลค่าเสนอขาย 1,600,000,000 บาท จำนวน 160,000,000 โทเคน (2) โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B มูลค่าเสนอขาย 800,000,000 บาท จำนวน 80,000,000 โทเคน โดยผู้ลงทุนสามารถจองซื้อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ กลุ่มใดกลุ่มหนึ่งหรือทั้ง 2 กลุ่มได้
เงื่อนไขการเสนอขาย	(1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยกเลิกการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ หากมูลค่าที่ได้จากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A น้อยกว่า 1,600,000,000 บาท หรือ การออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B น้อยกว่า 800,000,000 บาท หรือมีสัดส่วนนักลงทุนไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด (All or Nothing)

	(2) มูลค่าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับที่เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนรายย่อยจะต้องไม่เกินร้อยละ 70 ของมูลค่าการเสนอขายทั้งหมด หรือ ไม่เกิน 1,680,000,000 บาท	
วัตถุประสงค์ ในการใช้เงิน	(1) การลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการจำนวน 2,186,000,000 บาท (ก) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) จาก สิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ข) ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และโอนเข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ (2) การชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนครั้งนี้ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัลจำนวน 214,000,000 บาท	
สิทธิและสถานะ ของผู้ถือโทเคน ดิจิทัล	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B
	จะมีสิทธิได้รับ (1) ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อเงินลงทุนในโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ไม่เกินร้อยละ 4.50 ต่อปี (2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายจำนวนสูงสุดไม่เกิน 1,600,000,000 บาทแรกก่อนผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B (3) มีสิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600,000,000 บาท	จะมีสิทธิได้รับ (1) ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อเงินลงทุนในโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ไม่เกินร้อยละ 8.0 ต่อปี (2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายเฉพาะส่วนที่เกิน 1,600,000,000 บาทเป็นต้นไป (3) <u>ไม่มี</u>สิทธิในการลงมติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600,000,000 บาท
เกณฑ์ในการ คำนวณอัตราส่วน แบ่งรายได้ต่อมูลค่า การเสนอขายโทเคน ดิจิทัลสิริฮับ ("อัตราส่วนแบ่ง รายได้")	อัตราส่วนแบ่งรายได้จะคำนวณจากส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มจะได้รับในแต่ละปี ซึ่งจัดสรรจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ต่อโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA เทียบกับมูลค่าการลงทุนตามราคาเสนอขายที่ 10 บาทต่อหนึ่งโทเคน ทั้งนี้ อัตราส่วนแบ่งรายได้ที่คำนวณได้ มิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล โปรดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในข้อ 1.16.3.	

เงื่อนไขการจ่าย ส่วนแบ่งรายได้ รายไตรมาสตาม ปีปฏิทิน	เนื่องจากรอบไตรมาสที่ใช้ในการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจะเป็นรอบไตรมาสตามปีปฏิทิน คือ 1) รอบมกราคมถึงมีนาคม 2) รอบเมษายนถึงมิถุนายน 3) รอบกรกฎาคมถึงกันยายน และ 4) รอบตุลาคมถึงธันวาคม ของทุกปี ในกรณีที่รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้สำหรับรอบแรก และรอบก่อนครบกำหนดอายุโครงการ โทเคนดิจิทัลน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้ไตรมาสในรอบการจ่ายดังกล่าว และดำเนินการดังนี้ (1) รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรอบแรก ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรอบแรกที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมและจัดสรรให้แก่ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันสุดท้ายของไตรมาสถัดไป (2) รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการ ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการที่เกิดขึ้นจะนำไปรวมกับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการและจัดสรรให้แก่ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันที่ครบกำหนดอายุโครงการ
ราคาที่เสนอขาย	10 บาทต่อหนึ่งโทเคน
มูลค่าการจองซื้อ ขั้นต่ำต่อครั้ง	10 บาท
สกุลเงินที่ใช้ได้	สกุลเงินบาท
นักลงทุนที่จะ สามารถลงทุนได้	ผู้ลงทุนทุกประเภทสามารถลงทุนได้ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนรายย่อยที่มี ไม่ ใช้นิติบุคคลร่วมลงทุน กิจกรรมเงินร่วมทุน ผู้ลงทุนสถาบัน และผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ สามารถลงทุนได้รายละไม่เกิน 300,000 บาท โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับนักลงทุนที่จะสามารถลงทุนได้ในข้อ 5.2.2.
การจัดสรร	จัดสรร โทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มให้แก่ผู้ลงทุนตามลำดับการชำระเงินของผู้ลงทุนแต่ละราย โดยผู้ลงทุนที่ชำระเงินก่อนจะได้รับจัดสรรก่อน (First come first served) และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
ระยะเวลาในการ เสนอขาย	ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 เวลา 00.01 น. จนถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 เวลา 15.30 น. ทั้งนี้ รายละเอียดให้เป็นไปตามข้อ 5.2.1.

5.2. การจองและการจัดสรร

5.2.1. สรุปข้อมูลการจองซื้อโทเคนดิจิทัล

ประเภทนักลงทุน	มูลค่าการจองซื้อ	วิธีการจองซื้อ	การชำระเงิน
ผู้ลงทุนรายย่อยที่ เป็นบุคคลธรรมดา สัญชาติไทย	ขั้นต่ำ: 10 บาท ขั้นสูง: 300,000 บาท	จองซื้อได้ที่ Mobile Application “XSpring” ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 เวลา 00.01 น. ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 เวลา 15.30 น.	ชำระเงินได้ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 เวลา 00.01 น. ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 เวลา 15.30 น. ช่องทางการชำระเงิน • ชำระเงินผ่าน QR Code

ประเภทนักลงทุน	มูลค่าการจองซื้อ	วิธีการจองซื้อ	การชำระเงิน
ผู้ลงทุนรายย่อยที่เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศหรือนิติบุคคลธรรมดาต่างชาติดังกล่าว ยกเว้น สัญชาติอเมริกัน	ขั้นต่ำ: 10 บาท ขั้นสูง: 300,000 บาท	จองซื้อได้ที่ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ช่วยในการจัดจำหน่ายโทเคนดิจิทัลของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 ตามวันและเวลาทำการ 9.00 น. – 15.30 น.	ชำระเงินได้ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 ตามเวลาทำการของธนาคาร <u>ช่องทางการชำระเงิน</u> 1. ชำระเงินผ่านระบบ Bill Payment โดยชำระเป็น • เงินสด / เงินโอน • เช็ค/เช็คสแตมป์เช็ค/ตราฟัท 2. ชำระเงินโดยการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET)
ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษที่เป็นนิติบุคคลธรรมดา	ขั้นต่ำ: 10 บาท ขั้นสูง: ไม่จำกัด	จองซื้อได้ที่ 1) Mobile Application “XSpring” ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 เวลา 00.01 น. ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 เวลา 15.30 น. 2) ผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ช่วยในการจัดจำหน่ายโทเคนดิจิทัลของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 ตามวันและเวลาทำการ 9.00 น. – 15.30 น.	<u>ช่องทางการชำระเงิน</u> 1. ชำระเงินผ่าน QR Code สำหรับกรณียอดจองซื้อไม่เกิน 2,000,000 บาท ชำระได้ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 เวลา 00.01 น. ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 เวลา 15.30 น. 2. ชำระเงินผ่านระบบ Bill Payment โดยชำระเป็น • เงินสด / เงินโอน • เช็ค/เช็คสแตมป์เช็ค/ตราฟัท ได้ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 ตามเวลาทำการของธนาคาร 3. ชำระเงินโดยการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) ได้ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 ตามเวลาทำการของธนาคาร
ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษที่เป็นนิติบุคคล นิติบุคคลร่วมลงทุน กิจกรรมเงินร่วมลงทุน และผู้ลงทุนสถาบัน	ขั้นต่ำ: 10 บาท ขั้นสูง: ไม่จำกัด	จองซื้อได้ที่ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ช่วยในการจัดจำหน่ายโทเคนดิจิทัลของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 ตามวันและเวลาทำการ 9.00 น. – 15.30 น.	ชำระเงินได้ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 ตามเวลาทำการของธนาคาร <u>ช่องทางการชำระเงิน</u> 1. ชำระเงินผ่านระบบ Bill Payment โดยชำระเป็น • เงินสด / เงินโอน • เช็ค/เช็คสแตมป์เช็ค/ตราฟัท

ประเภทหลักทรัพย์	มูลค่าการจองซื้อ	วิธีการจองซื้อ	การชำระเงิน
			2. ชำระเงินโดยการโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET)

5.2.2. วิธีการเสนอขายโทเคนดิจิทัล

การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับนี้ เป็นการเสนอขายผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ โดยในกรณีมีการยกเลิกการเสนอขาย ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.6.3.1. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการส่งมอบเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลคืนตามที่ระบุไว้ในข้อ 5.2.8.

สำหรับการเสนอขายครั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจว่าจ้างบุคคลภายนอก (โดยมีค่าธรรมเนียม) มาช่วยเหลือในด้านการทำการตลาดกับผู้ลงทุนที่เป็นกลุ่มเป้าหมายบางส่วน โดยที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่า โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับที่เสนอขายในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้จะขายได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับจะเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนที่มีใช้รายย่อยและผู้ลงทุนรายย่อยในจำนวนตามที่ประกาศ กจ. 15/2561 กำหนด ทั้งนี้จะเสนอขายโทเคนดิจิทัลทั้ง 2 กลุ่ม ให้แก่นิติบุคคลร่วมลงทุน กิจการเงินร่วมลงทุน ผู้ลงทุนสถาบัน และผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษโดยไม่จำกัดจำนวนเงินลงทุนสูงสุด และจะเสนอขาย ให้แก่ผู้ลงทุนรายย่อยนอกเหนือจากกลุ่มผู้ลงทุนข้างต้น ลงทุนได้ไม่เกินรายละ 300,000 บาท และมูลค่ารวมของโทเคนดิจิทัลสิริฮับทั้งสองกลุ่มที่เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนรายย่อยจะต้องไม่เกินร้อยละ 70 ของมูลค่าเสนอขายทั้งหมด หรือ ไม่เกิน 1,680,000,000 บาท

ในการพิจารณาประเภทของผู้ลงทุนให้ยึดตามนิยามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

"นิติบุคคลร่วมลงทุน" (Venture Capital) หมายความว่า นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจการร่วมลงทุนในวิสาหกิจเริ่มต้น (startup) และจำกัดลักษณะของผู้ลงทุนไว้เฉพาะผู้ลงทุนที่มีใช้รายย่อย

"กิจการเงินร่วมลงทุน" (Private Equity) หมายความว่า กิจการที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ และมีลักษณะที่ครบถ้วนดังต่อไปนี้

- 1) มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนร่วมกันของผู้ลงทุนตั้งแต่สอง (2) รายขึ้นไป โดยจำกัดลักษณะของผู้ลงทุนไว้เฉพาะผู้ลงทุนที่มีใช้รายย่อย
- 2) มีการมอบหมายให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดเป็นผู้จัดการเงินทุนและทรัพย์สินที่เกิดจากเงินทุน
- 3) มีนโยบายการลงทุนในกิจการอื่นผ่านการเข้าทำสัญญาการลงทุนในหุ้นหรือการสนับสนุนทางการเงินที่ก่อให้เกิดสิทธิในการได้มาซึ่งหุ้นของกิจการนั้นในภายหลัง โดยมีส่วนในการกำกับดูแลแผนธุรกิจ การดำเนินงานหรือการปรับปรุงการดำเนินงาน หรือการดำเนินการอื่นใดในลักษณะที่สะท้อนถึงการมีบทบาทต่อการดำเนินธุรกิจของกิจการดังกล่าว

"ผู้ลงทุนสถาบัน" (Institutional Investor) ได้แก่ผู้ลงทุนดังต่อไปนี้

- 1) ธนาคารแห่งประเทศไทย
- 2) ธนาคารพาณิชย์
- 3) ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- 4) บริษัทเงินทุน
- 5) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
- 6) บริษัทหลักทรัพย์
- 7) บริษัทประกันวินาศภัย
- 8) บริษัทประกันชีวิต
- 9) กองทุนรวม
- 10) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์บริหารจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ ผู้ลงทุนรายใหญ่ หรือผู้ลงทุนตาม 1) ถึง 9) หรือ 11) ถึง 24)
- 11) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- 12) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- 13) กองทุนประกันสังคม
- 14) กองทุนการออมแห่งชาติ
- 15) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน
- 16) ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- 17) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ
- 18) สถาบันคุ้มครองเงินฝาก
- 19) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 20) นิติบุคคลประเภทบริษัท
- 21) นิติบุคคลซึ่งมีผู้ลงทุนตาม 1) ถึง 20) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด
- 22) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะทำนองเดียวกับผู้ลงทุนตาม 1) ถึง 21)
- 23) ผู้จัดการกองทุน หรือผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
- 24) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงานประกาศกำหนด¹

"ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ" ได้แก่ผู้ลงทุนดังต่อไปนี้

- 1) นิติบุคคลที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้
 - ก) มีส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินปีล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วตั้งแต่ 200 ล้านบาทขึ้นไป

¹ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 4/2560 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษและผู้ลงทุนรายใหญ่ ลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2560 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)

- ข) มีเงินลงทุนโดยตรงในหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตั้งแต่ 40 ล้านบาทขึ้นไป หรือในกรณีที่นับรวมเงินฝากแล้วมีเงินลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวตั้งแต่ 80 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งนี้ ให้พิจารณาตามงบการเงินปีล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้ว
- 2) บุคคลธรรมดาซึ่งนับรวมกับคู่สมรสแล้วมีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้
 - ค) มีสินทรัพย์สุทธิตั้งแต่ 70 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งนี้ สินทรัพย์ดังกล่าวไม่นับรวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้เป็นที่พักอาศัยประจำของบุคคลนั้น
 - ง) มีรายได้ต่อปีตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป หรือในกรณีที่ไม่นับรวมกับคู่สมรสแล้วมีรายได้ต่อปีตั้งแต่ 7 ล้านบาทขึ้นไป
 - จ) มีเงินลงทุนโดยตรงในหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตั้งแต่ 25 ล้านบาทขึ้นไป หรือในกรณีที่นับรวมเงินฝากแล้วมีเงินลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวตั้งแต่ 50 ล้านบาทขึ้นไป

5.2.3. วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน

ผู้ลงทุนที่ประสงค์จะจองซื้อโทเคนดิจิทัลสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อโทเคนดิจิทัลได้ที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ช่วยในการจัดจำหน่ายโทเคนดิจิทัลของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 ในเวลาทำการของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือชี้ชวนซึ่งมีข้อมูลไม่แตกต่างจากหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อ ก.ล.ต. เพื่อศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลและโทเคนดิจิทัลที่เสนอขายครั้งนี้ได้ก่อนทำการจองซื้อโทเคนดิจิทัลจากเว็บไซต์ของ ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th

5.2.4. วิธีการจองซื้อโทเคนดิจิทัล

ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อโทเคนดิจิทัลผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ช่วยในการจัดจำหน่ายโทเคนดิจิทัลของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว โดยจองซื้อโทเคนดิจิทัลจำนวนรวมขั้นต่ำ 1 โทเคน ซึ่งผู้จองซื้อสามารถจองซื้อโทเคนดิจิทัลได้ตามวิธีการที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลกำหนด ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ต่อผู้จองซื้อโดยรวม และเพื่อให้การจองซื้อประสบผลสำเร็จ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลขอสงวนสิทธิ์ในการแก้ไข เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและวิธีการในการจองซื้อได้

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อที่ประสงค์จะจองซื้อโทเคนดิจิทัล จะต้องเปิดบัญชีและปฏิบัติตามกระบวนการตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้า (KYC/CDD) และการตรวจสอบตามกฎหมาย AML/CFT ตลอดจนกระบวนการตรวจสอบความเหมาะสมและรับรองคุณสมบัติของผู้ลงทุน ตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลกำหนด ในการดำเนินการกระบวนการเหล่านี้ ผู้ลงทุนจะต้องผ่านการยืนยันประเภทของผู้ลงทุน พร้อมส่งมอบเอกสารหลักฐานยืนยันประเภทของผู้ลงทุนตามประกาศ ก.จ. 15/2561 และผ่านการทดสอบความรู้เกี่ยวกับการลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล (Knowledge Test) นอกจากนี้ ผู้จองซื้อจะต้องยืนยันการทำธุรกรรมว่าได้ศึกษาและเข้าใจข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลในหนังสือชี้ชวนหรือสรุปข้อมูลสำคัญของการเสนอขาย (Fact Sheet) ยอมรับความเสี่ยงในการลงทุนและยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวน โดยผู้จองซื้อต้องกรอกข้อมูลส่วนตัวและข้อมูลการจองซื้อให้ครบถ้วน และยืนยันการลงทุนด้วยตนเอง

5.2.5. เอกสารประกอบในการจองซื้อโทเคนดิจิทัล

ผู้จองซื้อที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อย หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ ที่เปิดบัญชีและผ่านกระบวนการตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้า (KYC/CDD) ตลอดจนผ่านการยืนยันการจัดประเภทของผู้ลงทุน ตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลกำหนด สามารถจองซื้อผ่านช่องทางออนไลน์ โดยไม่ต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อเพิ่มเติม

ในการจองซื้อผ่านช่องทางออนไลน์ ผู้จองซื้อจะต้องดำเนินการจองซื้อด้วยตนเองและไม่เปิดเผยชื่อผู้ใช้ (User Name) และรหัสผ่าน (Password) ให้แก่ผู้ใดเพื่อดำเนินการจองซื้อแทนผู้จองซื้อ และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ออกโทเคนดิจิทัล ไม่มีหน้าที่ต้องตรวจสอบความถูกต้องสำหรับการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ของผู้จองซื้อดังกล่าว

สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อยซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาต่างชาติ ยกเว้นสัญชาติอเมริกัน หรือผู้จองซื้อที่เป็นผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่ไม่ได้จองซื้อผ่านช่องทางออนไลน์ ผู้จองซื้อต้องผ่านการเปิดบัญชีและผ่านกระบวนการตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้า (KYC/CDD) ตลอดจนผ่านการยืนยันการจัดประเภทของผู้ลงทุน ตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลกำหนด โดยแนบเอกสารประกอบการจองซื้อ ดังนี้

- 1) ใบจองซื้อโทเคนดิจิทัลที่กรอกรายละเอียดครบถ้วน และลงลายมือชื่อโดยผู้จองซื้อ
- 2) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุ ที่ลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้จองซื้อ
- 3) สำเนาหนังสือเดินทาง (Passport) หรือ สำเนาบัตรประจำตัวชาวต่างชาติ (Alien Registration Card) หรือ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุ ที่ลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้จองซื้อ (กรณีผู้ลงทุนรายย่อยซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาต่างชาติ)
- 4) แบบทดสอบ ซึ่งแสดงผลผ่านการทดสอบความรู้เกี่ยวกับการลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล (Knowledge Test) (กรณีผู้จองซื้อที่ผ่านกระบวนการเปิดบัญชีกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และทำแบบทดสอบ ซึ่งผลการทดสอบความรู้เกี่ยวกับการลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล (Knowledge Test) ยังไม่เกินกำหนดอายุ 3 เดือน นับจากวันที่ทำแบบทดสอบผ่านล่าสุดไม่ต้องแนบเอกสาร)
- 5) กรณีที่ผู้จองซื้อยังไม่ได้ให้ข้อมูลบัญชีธนาคารกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือมีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับรายละเอียดบัญชีธนาคาร ต้องแนบสำเนาภาพถ่ายหน้าแรกของสมุดบัญชีเงินฝากธนาคาร ประเภทบัญชีออมทรัพย์ โดยชื่อบัญชีธนาคารจะต้องเป็นชื่อเดียวกันกับชื่อผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัล และลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- 6) เอกสารอื่น ๆ เพิ่มเติม ตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเห็นสมควร

สำหรับผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคล นิติบุคคลร่วมลงทุน กิจการเงินร่วมลงทุน และผู้ลงทุนสถาบัน ที่ไม่ได้จองซื้อผ่านช่องทางออนไลน์ ในกรณีที่ผู้จองซื้อผ่านการเปิดบัญชีและกระบวนการตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้า (KYC/CDD) ตลอดจนผ่านการยืนยันการจัดประเภทของผู้ลงทุนตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลกำหนด รวมถึงได้ให้ข้อมูลบัญชีธนาคารครบถ้วนแล้วผู้จองซื้อต้องกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อโทเคนดิจิทัล เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจองซื้อโทเคนดิจิทัล พร้อมลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามนิติบุคคล และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล พร้อมแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

- 1) ใบจองซื้อโทเคนดิจิทัลที่กรอกรายละเอียดครบถ้วน และลงลายมือชื่อโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคล และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- 2) แบบทดสอบ ซึ่งแสดงผลผ่านการทดสอบความรู้เกี่ยวกับการลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล (Knowledge Test) (กรณีผู้จองซื้อที่ผ่านกระบวนการเปิดบัญชีกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และทำแบบทดสอบ ซึ่งผลการทดสอบความรู้เกี่ยวกับการลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล (Knowledge Test) ยังไม่เกินกำหนดอายุ 3 เดือน นับจากวันที่ทำแบบทดสอบผ่านล่าสุดไม่ต้องแนบเอกสาร)
- 3) เอกสารอื่น ๆ เพิ่มเติม ตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเห็นสมควร

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นที่ไม่ได้จองซื้อผ่านช่องทางออนไลน์ กรณีที่ผู้จองซื้อผ่านการเปิดบัญชี และกระบวนการตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้า (KYC/CDD) ตลอดจนผ่านการยืนยันการจัดประเภทของผู้ลงทุนตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลกำหนดแล้ว แต่เอกสารแสดงความเป็นนิติบุคคลไม่เป็นปัจจุบัน หรือมีการเปลี่ยนแปลงผู้มีอำนาจลงนาม หรือมีการเปลี่ยนแปลงผู้รับมอบอำนาจของนิติบุคคล จะต้องกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อโทเคนดิจิทัลเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจองซื้อโทเคนดิจิทัลพร้อมลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามนิติบุคคล และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล พร้อมแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

ผู้จองซื้อที่เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย หรือจดทะเบียนในประเทศไทย

- 1) ใบจองซื้อโทเคนดิจิทัลที่กรอกรายละเอียดครบถ้วน และลงลายมือชื่อโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคล และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- 2) สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคลหรือสำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ฉบับล่าสุด (ที่ออกให้ไม่เกินหก (6) เดือนนับจนถึงวันที่ยื่นใบจองซื้อ หรือตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลกำหนด (แล้วแต่กรณี)) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคล และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าวพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- 3) กรณีมีการมอบอำนาจจะต้องแนบหนังสือมอบอำนาจซึ่งปิดอากรแสตมป์ตามกฎหมาย พร้อมทั้งตัวอย่าลงลายมือชื่อ รวมทั้งแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ ของผู้มอบอำนาจ (แล้วแต่กรณี) และลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบอำนาจ (แล้วแต่กรณี) และลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- 4) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับรายละเอียดบัญชีธนาคาร ต้องแนบสำเนาภาพถ่ายหน้าแรกของสมุดบัญชีเงินฝากธนาคาร ประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวัน โดยชื่อบัญชีธนาคารจะต้องเป็นชื่อเดียวกันกับชื่อนิติบุคคลผู้ลงทุนซึ่งเป็นผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัล และลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคล และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

สำหรับนิติบุคคลผู้จองซื้อที่ผ่านกระบวนการเปิดบัญชีกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเรียบร้อยแล้ว และได้ให้ข้อมูลบัญชีธนาคารรวมถึงแสดงภาพถ่ายหน้าแรกของสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารแล้วและไม่มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดบัญชีธนาคาร ไม่ต้องแนบสำเนาภาพถ่ายหน้าแรกของสมุดบัญชีเงินฝากธนาคาร โดยข้อมูลเลขที่บัญชีธนาคารจะเป็นไปตามที่นิติบุคคลแจ้งไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

- 5) แบบทดสอบ ซึ่งแสดงผลผ่านการทดสอบความรู้เกี่ยวกับการลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล (Knowledge Test) (กรณีผู้จองซื้อที่ผ่านกระบวนการเปิดบัญชีกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และทำแบบทดสอบ ซึ่งผลการทดสอบความรู้เกี่ยวกับการลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล (Knowledge Test) ยังไม่เกินกำหนดอายุ 3 เดือน นับจากวันที่ทำแบบทดสอบผ่านล่าสุด ไม่ต้องแนบเอกสาร)
- 6) เอกสารอื่น ๆ เพิ่มเติม ตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเห็นสมควร

ผู้ลงทุนที่เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายต่างประเทศ หรือที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

- 1) ใบจองซื้อโทเคนดิจิทัลที่กรอกรายละเอียดครบถ้วน และลงลายมือชื่อโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคล และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- 2) สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หรือสำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) และสำเนาแสดงรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ ซึ่งเอกสารทั้งหมด ได้ลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว ซึ่งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อโทเคนดิจิทัลทุกฉบับ

สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว จะต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และให้เจ้าหน้าที่สถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกินหก (6) เดือนนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ

- 3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดบัญชีธนาคาร ต้องแนบสำเนาภาพถ่ายหน้าแรกของสมุดบัญชีเงินฝากธนาคาร หรือรายละเอียดบัญชีธนาคาร โดยชื่อบัญชีธนาคารจะต้องเป็นชื่อเดียวกันกับชื่อนิติบุคคลผู้ลงทุนซึ่งเป็นผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัล และลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคล และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

สำหรับนิติบุคคลผู้จองซื้อที่ผ่านกระบวนการเปิดบัญชีกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเรียบร้อยแล้ว และได้ให้ข้อมูลบัญชีธนาคารรวมถึงแสดงภาพถ่ายหน้าแรกของสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารแล้วและไม่มีการ

เปลี่ยนแปลงรายละเอียดบัญชีธนาคาร ไม่ต้องแนบสำเนาภาพถ่ายหน้าแรกของสมุดบัญชีเงินฝากธนาคาร โดยข้อมูลเลขที่บัญชีธนาคารจะเป็นไปตามที่นิติบุคคลแจ้งไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

- 4) แบบทดสอบ ซึ่งแสดงผลผ่านการทดสอบความรู้เกี่ยวกับการลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล (Knowledge Test) (กรณีผู้จองซื้อที่ผ่านกระบวนการเปิดบัญชีกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และทำแบบทดสอบ ซึ่งผลการทดสอบความรู้เกี่ยวกับการลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล (Knowledge Test) ยังไม่เกินกำหนดอายุ 3 เดือน นับจากวันที่ทำแบบทดสอบผ่านล่าสุด ไม่ต้องแนบเอกสาร)
- 5) เอกสารอื่น ๆ เพิ่มเติม ตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเห็นสมควร

5.2.6. การชำระเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัล

ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลเป็นยอดเต็มตามจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จองซื้อในแต่ละครั้ง ที่ราคา 10 บาทต่อโทเคน โดยมีวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อ ดังนี้

- 1) ชำระค่าจองซื้อผ่าน QR Code โดยการโอนเงินสำหรับมูลค่าการจองซื้อไม่เกิน 2,000,000 บาท

ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินสำหรับยอดจองซื้อไม่เกิน 2,000,000 บาท ได้ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 เวลา 00.01 น. ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 เวลา 15.30 น. โดยผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในแต่ละครั้ง โดยการโอนเงินด้วย QR Code ผ่านแอปพลิเคชัน Mobile Banking ของธนาคารที่ให้บริการ เพื่อเข้าบัญชีธนาคารที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด ดังต่อไปนี้

ชื่อบัญชี : “ บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด เพื่อการจองซื้อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน ”

“ SPV 77 Co., Ltd. for Investment Token Subscription ”

ทั้งนี้ เงื่อนไขการชำระเงิน (ซึ่งรวมถึงจำนวนเงินสูงสุดที่สามารถชำระได้) ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของแต่ละธนาคารผู้ให้บริการระบบ Mobile Banking ทั้งนี้ ข้อผู้โอนเงินต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อผู้จองซื้อเท่านั้น

ผู้จองซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอน และ/หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงินทั้งหมด (ถ้ามี) ทั้งนี้ จำนวนเงินที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับ จะถือเป็นยอดจองซื้อของผู้จองซื้อ

- 2) ชำระค่าจองซื้อผ่านระบบ Bill Payment ด้วยเงินสด หรือเงินโอน

ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินสำหรับค่าจองซื้อได้ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 ตามเวลาทำการของธนาคาร โดยผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในแต่ละครั้ง โดยชำระผ่านระบบ Bill Payment ด้วยเงินสดหรือเงินโอน เข้าบัญชีธนาคารที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดดังต่อไปนี้

ชื่อบัญชี : “ บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด เพื่อการจองซื้อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน ”

“ SPV 77 Co., Ltd. for Investment Token Subscription ”

ผู้จองซื้อต้องนำฝากด้วยใบนำฝากแบบ Bill Payment ที่ระบุหมายเลขอ้างอิง (Ref.1) และหมายเลขอ้างอิง (Ref.2) ให้ครบถ้วน ตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลกำหนด โดยสามารถชำระเงินที่เคาน์เตอร์ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทุกสาขา ทั้งนี้ ชื่อผู้โอนเงินต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อผู้จองซื้อเท่านั้น

ผู้จองซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอน และ/หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงินทั้งหมด (ถ้ามี) ทั้งนี้ จำนวนเงินที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับ จะถือเป็นยอดจองซื้อของผู้จองซื้อ

กรณีรายการชำระค่าจองซื้อผ่านระบบ Bill Payment ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับเงินล่วงหน้าจากเวลา 15.30 น. ของวันที่ 4 ตุลาคม 2564 ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลขอสงวนสิทธิ์ที่จะยกเลิกการเสนอขายโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลรายนั้น

3) ชำระค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือเช็คเชียร์เช็ค หรือตราพท์ ผ่านระบบ Bill Payment

หากยอดจองซื้อเกิน 2,000,000 บาท ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินเป็นเช็ค หรือเช็คเชียร์เช็ค หรือตราพท์ ผ่านระบบ Bill Payment โดยผู้จองซื้อสามารถชำระเงินได้ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 ตามเวลาทำการของธนาคาร โดยผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในแต่ละครั้ง และเช็ค หรือเช็คเชียร์เช็ค หรือตราพท์ จะต้องลงวันที่ไม่เกิน 4 ตุลาคม 2564 เท่านั้น โดยให้จัดพร้อมส่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดดังต่อไปนี้

ชื่อบัญชี : “ บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด เพื่อการจองซื้อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน ”

“ SPV 77 Co., Ltd. for Investment Token Subscription ”

พร้อมระบุชื่อ นามสกุล ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ไว้ด้านหลังเช็ค หรือเช็คเชียร์เช็ค หรือตราพท์ และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตเดียวกันภายในระยะเวลาการจองซื้อเท่านั้น ทั้งนี้ ชื่อเจ้าของเช็คต้องเป็นชื่อเดียวกันกับชื่อผู้จองซื้อเท่านั้น

โดยผู้จองซื้อต้องนำฝากด้วยใบนำฝากแบบ Bill Payment ที่ระบุหมายเลขอ้างอิง (Ref.1) และหมายเลขอ้างอิง (Ref.2) ตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลกำหนด และสามารถชำระเงินที่เคาน์เตอร์ของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทุกสาขา หรือ กรณีต้องการผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลนำฝากเช็ค หรือเช็คเชียร์เช็ค หรือตราพท์ แทนผู้จองซื้อ สามารถนำส่งใบจองซื้อและเช็ค หรือเช็คเชียร์เช็ค หรือตราพท์ได้ที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ช่วยในการจัดจำหน่ายโทเคนดิจิทัลของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 ตามวันและเวลาทำการ 9.00 น. - 15.30 น.

ผู้จองซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่าง ๆ สำหรับการโอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็ค (ถ้ามี) ทั้งนี้ จำนวนเงินที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับ จะถือเป็นยอดจองซื้อของผู้จองซื้อ

ในกรณีที่เช็ก หรือแคชเชียร์เช็ก หรือตราพอร์ทที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้น เป็นวัน และ/หรือ เวลาที่ล่วงเลยจากเวลา 15.30 น. ของวันที่ 4 ตุลาคม 2564 หรือถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลขอสงวนสิทธิ์ที่จะยกเลิกการเสนอขายโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลรายนั้น

4) ชำระค่าจองซื้อเป็นการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET)

หากยอดจองซื้อเกิน 2,000,000 บาท ผู้จองซื้อสามารถชำระเป็นการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) โดยผู้จองซื้อสามารถชำระเงินได้ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 ตามเวลาทำการของธนาคาร ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในแต่ละครั้ง โดยโอนเข้าบัญชีธนาคารที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดดังต่อไปนี้

ชื่อบัญชี : “ บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด เพื่อการจองซื้อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน ”

“ SPV 77 Co., Ltd. for Investment Token Subscription ”

ธนาคาร	สาขา	ประเภทบัญชี	เลขที่บัญชี
ไทยพาณิชย์	จี ทาวเวอร์	กระแสรายวัน	468-1-05589-6

ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินได้ตามเวลาเปิดบริการ โอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) ที่แต่ละธนาคารกำหนด ทั้งนี้ ชื่อผู้โอนเงินต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อผู้จองซื้อเท่านั้น ผู้จองซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอน และ/หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงินทั้งหมด โดยรายละเอียดค่าธรรมเนียมข้างต้นปรากฏตามข้อมูลบนเว็บไซต์ของธนาคารแห่งประเทศไทย <https://www.bot.or.th/app/feerate/> ทั้งนี้ จำนวนเงินที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับจะถือเป็นยอดจองซื้อของผู้จองซื้อ

กรณีรายการชำระค่าจองซื้อเป็นการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับเงินล่วงเลยจากเวลา 15.30 น. ของวันที่ 4 ตุลาคม 2564 ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลขอสงวนสิทธิ์ที่จะยกเลิกการเสนอขายโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลรายนั้น

5) ชำระค่าจองซื้อเป็นการโอนเงินจากต่างประเทศ

ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินได้ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 เวลา 00.01 น. ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 เวลา 15.30 น. โดยผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในแต่ละครั้ง ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินโดยการโอนเงินจากต่างประเทศเข้าบัญชีธนาคารที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดดังต่อไปนี้

ชื่อบัญชี : “ บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด เพื่อการจองซื้อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน ”

“ SPV 77 Co., Ltd. for Investment Token Subscription ”

รายละเอียดคำสั่งโอนเงินเข้าบัญชีผู้ออกโทเคนดิจิทัล

Receiver Bank / Beneficiary Bank	SWIFT Code : SICOTHBK Bank Name : The Siam Commercial Bank PLC Bank Address : 9 Ratchadapisek Road, Chatuchak Sub District Chatuchak District, Bangkok 10900, Thailand
Beneficiary's Customer	Account Number : /4681055896 Account's Name : SPV 77 Co., Ltd. for Investment Token Subscription Address : No. 9 Rama 9 Road, Huaykwang, Huaykwang, Bangkok 10310, Thailand Currency : Thai Baht (THB)

ผู้จองซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอน และ/หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงินทั้งหมด (Pay in full) ทั้งนี้ จำนวนเงินที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับจะถือเป็นยอดจองซื้อของผู้จองซื้อ

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อที่ชำระเงินโดยวิธีการชำระผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) หรือการโอนเงินจากต่างประเทศ เมื่อชำระเงินเรียบร้อยแล้ว ผู้จองซื้อจะต้องนำส่งหลักฐานการชำระเงิน และ/หรือเอกสารประกอบการจองซื้อที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลมายังผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลโดยผ่านช่องทางออนไลน์ หรือวิธีการอื่นใดตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลกำหนดภายในระยะเวลาจองซื้อ คือ ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 เวลา 00.01 น. ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 เวลา 15.30 น. ทั้งนี้ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานการชำระเงินเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลแล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 5.2. ในกรณีที่การชำระเงินค่าจองซื้อไม่เป็นไปตามวิธีการหรือเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 5.2. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลขอสงวนสิทธิ์คืนเงินค่าจองซื้อตามที่ระบุในข้อ 5.2.8. เท่านั้น

5.2.7. การจัดสรรโทเคนดิจิทัล

การจัดสรรโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้จองซื้อให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้วิธีการจัดสรรโทเคนดิจิทัลจะไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่ ก.ล.ด. กำหนด โดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้จองซื้อภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1) ในกรณีที่จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ผู้จองซื้อทุกรายจองซื้อไม่เกินจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขายรวมทั้งหมด และจำนวนโทเคนดิจิทัลที่ผู้จองซื้อที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อยทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 70

ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขายรวมทั้งหมด ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้จองซื้อทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อและได้รับชำระเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลเต็มจำนวนแล้ว

- 2) ในกรณีที่จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ผู้จองซื้อทุกรายจองซื้อเกินจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขายรวมทั้งหมด และ/หรือ จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ผู้จองซื้อที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อยทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนเกินร้อยละ 70 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขายรวมทั้งหมด ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรจำนวนโทเคนแต่ละกลุ่มให้แก่ผู้จองซื้อโดยใช้หลักการ “ชำระเงินก่อนได้รับจัดสรรก่อน” (First Come First Served) ตามที่จองซื้อโทเคนดิจิทัลและได้รับชำระเงินเต็มจำนวนแล้ว หรือนำส่งใบจองซื้อและเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือตราพดให้แก่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ช่วยในการจัดจำหน่ายโทเคนดิจิทัลของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าวแล้ว ในกรณีที่มิมีจำนวนโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มที่เสนอขายคงเหลือไม่เพียงพอต่อการจัดสรร ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรจำนวนโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มตามลำดับการชำระเงินของผู้ลงทุนแต่ละรายจนสามารถจัดสรรครบตามจำนวน โดยจะพิจารณาจากจำนวนโทเคนดิจิทัลทั้งหมดของแต่ละกลุ่มโทเคนดิจิทัลที่ผู้ลงทุนได้จองซื้อ และอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่ร่างหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 3) ในกรณีที่การออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริสับ มีกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างค่า ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดสรร โทเคนดิจิทัลแก่ผู้ลงทุนต่างค่าให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย

5.2.8. การคืนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัล

- 1) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรร โทเคนดิจิทัล หรือผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลใช้สิทธิปฏิเสธการจัดสรรโทเคนดิจิทัล ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

การจัดสรรโทเคนดิจิทัลให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล โดยจะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัล ตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลที่ถูกปฏิเสธหรือไม่ได้รับการจัดสรร โดยไม่มีดอกเบี้ยและ/หรือค่าเสียหายใด ๆ โดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้จองซื้อที่ได้แจ้งไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือวิธีการอื่นใดตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเห็นว่าเหมาะสม ภายใน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนเงินปลายทาง หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดในการโอนเงิน (ถ้ามี)

ในกรณีการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้จองซื้อที่ได้แจ้งไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่มีจำนวนเงินมากกว่า 2,000,000 บาท หรือจำนวนเงินมากกว่าข้อกำหนดการโอนของธนาคาร ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาแยกการโอนเงินออกเป็นรายการย่อย รายการละไม่เกิน 2,000,000 บาท หรือจำนวนเงินตามข้อกำหนดการโอนของธนาคาร

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลในส่วนที่ไม่ได้รับจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปีโดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลที่ไม่ได้รับการจัดสรรที่ต้องส่งคืนนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น

- 2) ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลยกเลิกการเสนอขายครั้งนี้ก่อนปิดการเสนอขาย หรือไม่สามารถเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ตามที่กำหนด

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะคืนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อโดยไม่มีดอกเบี้ย และหลังจากหักค่าธรรมเนียมในการโอนเงินปลายทาง หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดในการโอนเงิน (ถ้ามี) โดยจะโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้จองซื้อที่ได้แจ้งไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือดำเนินการตามวิธีการอื่นใดตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเห็นว่าเหมาะสม ภายใน 7 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย

ในกรณีการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้จองซื้อที่ได้แจ้งไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่มีจำนวนเงินมากกว่า 2,000,000 บาท หรือจำนวนเงินมากกว่าข้อกำหนดการโอนของธนาคาร ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาแยกการโอนเงินออกเป็นรายการย่อย รายการละไม่เกิน 2,000,000 บาท หรือจำนวนเงินตามข้อกำหนดการโอนของธนาคาร

อย่างไรก็ดี ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากได้มีการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้จองซื้อหรือคืนเงินด้วยวิธีการอื่นใดเรียบร้อยแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้จองซื้อ ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ หรือเลขที่บัญชีธนาคารของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ตามที่ได้ให้ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

5.2.9. วิธีการส่งมอบโทเคนดิจิทัล

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะบันทึกข้อมูลการมีโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ของผู้ลงทุนแต่ละรายในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ โดยจะออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เข้าสู่กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุนที่ลงทะเบียนไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งขั้นตอนนี้จะใช้เวลาไม่เกิน 15 วันหลังจากวันปิดการเสนอขาย

5.2.10. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล

5.2.10.1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)

5.2.10.2. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นเมื่อมีการขายทรัพย์สินโครงการเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ และภาระผูกพันตามสัญญาเช่า

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายหลักเมื่อมีการขายทรัพย์สินโครงการ	จำนวนเงิน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือหุ้น ค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์และ/หรือหุ้น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมธนาคารในการโอนเงิน ค่าธรรมเนียมทรีสตี ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) ในการให้ความเห็นต่อการทำรายการ เพื่ออนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในราคาต่ำกว่าที่กำหนดหรือที่ปรึกษาอื่น ๆ (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ภาระผูกพันตามสัญญาเช่า	จำนวนเงิน	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ	149.4 ล้านบาท	เมื่อสิ้นสุดโครงการ โดยหักออกจากมูลค่าการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

5.2.10.3. ภาษีอากร

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีการเสียภาษีที่ต้องเสียเพิ่มเติมดังนี้

- ก) การได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส ซึ่งถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) กล่าวคือ เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 ของเงินได้
- ข) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เฉพาะส่วนที่เกินกว่าที่ลงทุน และกำไรจากซื้อขายโทเคนดิจิทัลบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Capital Gain) ซึ่งถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ฅ) กล่าวคือ เป็นผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตราเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน ซึ่งจะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 ของเงินได้
- ค) ภาษีมูลค่าเพิ่ม เนื่องจากยังไม่มี ความชัดเจนว่าโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนจะถูกพิจารณาว่าเข้าลักษณะเป็น “บริการทางอิเล็กทรอนิกส์” ที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มตามประมวลรัษฎากรหรือไม่ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงมีความประสงค์ที่จะรับสิทธิประโยชน์จากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเฉพาะส่วนที่เกิดขึ้นจากการเสนอขายต่อประชาชนครั้งแรกไปก่อนเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนแก่ผู้ลงทุน และผู้ออกโทเคนจะดำเนินการเพื่อหาข้อยุติเกี่ยวกับประเด็นภาษีมูลค่าเพิ่มต่อไป ในส่วนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลนั้น หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนในทางการค้าปกติในลักษณะเป็นผู้ประกอบการและมีรายรับหรือฐานภาษีที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มเกินกว่า 1.8 ล้านบาทต่อปี ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจมีหน้าที่ต้องจดทะเบียนเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มและเสียภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนดังกล่าว

ส่วนที่ 6
กองทรัสต์และทรัสต์

6. กลไกความคุ้มครองภายใต้โครงสร้างของการมีกองทรัสต์ และทรัสต์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า (Trust for SIRIHUB Investment Tokens) เป็นกองทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลก่อตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรับจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทรัสต์มีหน้าที่เป็นทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

สรุปสาระสำคัญของกองทรัสต์และหน้าที่หลักของทรัสต์ มีดังนี้

ชื่อ	กองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ
ประเภท	กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นของนิติบุคคลเฉพาะกิจซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (passive trust) ตามกฎหมายที่เกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนและกฎหมายทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
วัตถุประสงค์	กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลก่อตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรับจากอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศ กร. 4/2564 ในการคุ้มครองและเพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือ ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
อายุ	กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นจนถึงวันที่ครบกำหนดอายุโครงการ (Maturity) หรือวันที่เลิกกอง ทรัสต์ โดยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือโดยผลของกฎหมาย
ทรัพย์สินในกองทรัสต์	หุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด โดยที่ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 รายซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้นอีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นที่ได้รับการแต่งตั้งจากทรัสต์จะใช้สิทธิตามที่ทรัสต์กำหนด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	การก่อตั้งทรัสต์จะมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการให้มีกองทรัสต์โดยดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ ภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นสำเร็จ
ผู้ก่อตั้งทรัสต์	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้รับประโยชน์	ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
การจำหน่ายทรัพย์สินในกองทรัสต์กรณีทั่วไป	กรณีที่ไม่มีเหตุผิคนัดเกิดขึ้น การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะเริ่มดำเนินการ 12 เดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการ หรือในกรณีที่มีการต่ออายุโครงการ จะจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มดำเนินการใหม่ทันทีที่ทราบว่าจะมีการต่ออายุโครงการ (เว้นแต่ในกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง) โดยการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือ

	โทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ และจะอยู่ภายใต้การตรวจสอบของทริสต์ว่าดำเนินการ เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 เรื่องขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการก่อนการครบกำหนดอายุโครงการของหนังสือชี้ชวนหรือไม่ โดยมีวิธีการดังต่อไปนี้ 1) ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้ดำเนินการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) โดยวิธีการประกวดราคาที่ได้มาตรฐาน หรือที่ปฏิบัติกันเป็นการทั่วไปในการประมูลขายอสังหาริมทรัพย์ลักษณะเดียวกันกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยในกรณีที่เป็นการขายหุ้น ต้องดำเนินการภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย โดยต้องจัดให้มีการประกวดราคาคำเนินไปด้วยความโปร่งใส และจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ให้แก่ผู้ซึ่งให้ราคาสูงสุด และให้เงื่อนไขการซื้อขายซึ่งเป็นประโยชน์กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลมากที่สุดตามดุลพินิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ในกรณีการขายหุ้น ทริสต์จะโอนหุ้นคืนให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเมื่อเงื่อนไขในการจำหน่ายหุ้นเป็นไปตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการขายหุ้นและคืนเงินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต่อไป 2) ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้รายงานการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งมีอายุไม่เกิน 6 เดือนในวันที่เริ่มประกวดราคาของแต่ละปีโครงการ หรือจัดให้มีการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ใหม่ เพื่อใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงประกอบการดำเนินการประกวดราคาเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ทั้งนี้ มูลค่าจากการประเมินเป็นเพียงตัวเลขที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้อ้างอิงเท่านั้น ไม่ใช่หน้าที่หรือข้อบังคับของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ให้ได้ไม่น้อยกว่ามูลค่าหรือราคาประเมินของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ดังกล่าว หากการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) เป็นการประกวดราคาตามที่กำหนดไว้ข้างต้นนี้ แม้ว่าราคาที่ได้รับการประกวดราคา เนื่องจากปัจจัยในตลาด ณ เวลานั้น รวมถึงเหตุผลทางธุรกิจ สถานการณ์ สภาพคล่อง หรือสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาพเศรษฐกิจ หรือปัจจัยอื่น ๆ ส่งผลให้ไม่สามารถหาผู้ซื้อซึ่งให้ราคาไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินโครงการ ที่ได้มาจากการประเมินดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี และบุคคลอื่นใด เพื่อให้คำแนะนำความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการดำเนินการประกวดราคานี้ 3) ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ ภาชี ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนทริสต์ ค่าจ้างที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ก่อนนำจำนวนเงินที่เหลือมาจัดสรรคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน 4) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าตอบแทนทริสต์ ค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเพื่อการชำระบัญชีและการเลิกกองของกองทรัสต์ด้วย ทั้งนี้ ให้ทริสต์เป็นอันหลุดพ้นจากหน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ เมื่อได้มีการโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไปยังผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ

	ผู้ออกโทเคนดิจิทัลชำระส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเรียบร้อยแล้ว ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
การจำหน่ายทรัพย์สิน ในกองทรัสต์กรณีเกิด เหตุผิดนัด	1) ให้ทรัสต์จัดให้มีการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือมีมติในฐานะผู้ถือหุ้นให้ สิริพัฒน์ โฟร์ จำหน่ายไปยังกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส โดยการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมด (Bidding) โดยวิธีการประกวดราคาที่โปร่งใส และขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมดให้แก่ผู้ซึ่งให้ราคาสูงที่สุด (1) ในกรณีขายทรัพย์สินโครงการ โดยทรัสต์ ให้ทรัสต์จัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) โดยวิธีการประกวดราคาได้มาตรฐาน หรือที่ปฏิบัติกันเป็นการทั่วไปในการประมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ลักษณะเดียวกันกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และในกรณีจำหน่ายหุ้นต้องดำเนินการภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย โดยต้องจัดให้มีการประกวดราคาดำเนินไปด้วยความโปร่งใส และจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ซึ่งให้ราคาสูงที่สุด (2) ในกรณีที่ทรัสต์ ในฐานะผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ มีมติให้ สิริพัฒน์ โฟร์ จำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส เนื่องจากมีเหตุผิดนัด ในมติดังกล่าวต้องระบุบัญชีที่ทรัสต์เปิดไว้เพื่อกองทรัสต์ที่ สิริพัฒน์ โฟร์ ต้องนำเงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ดังกล่าวฝากเข้าบัญชีนั้น (3) ให้ทรัสต์ใช้รายงานการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งมีอายุไม่เกิน 6 เดือนในวันที่เริ่มประกวดราคาของแต่ละปีโครงการ หรือจัดให้มีการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ใหม่ เพื่อใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงประกอบการดำเนินการประกวดราคาเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ทั้งนี้ มูลค่าจากการประเมินเป็นเพียงตัวเลขที่ทรัสต์ใช้อ้างอิงเท่านั้น ไม่ใช่หน้าที่หรือข้อบังคับของทรัสต์ที่จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ให้ได้ไม่น้อยกว่ามูลค่าหรือราคาประเมินของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ดังกล่าว 2) ทรัสต์อาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใด เพื่อให้คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลแก่ทรัสต์ในการดำเนินการประกวดราคา ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายข้างต้นให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถเรียกคืนค่าใช้จ่ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินในกองทรัสต์ได้ 3) ทรัสต์สามารถหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ ภาณุ ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนทรัสต์ ค่าจ้างที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งที่ต้องจ่ายให้แก่ทรัสต์หรือบุคคลอื่นใด ก่อนจะนำเงินส่วนที่เหลือเข้าบัญชีที่ทรัสต์เปิดไว้เพื่อกองทรัสต์ เพื่อชำระให้แก่ผู้รับประโยชน์ต่อไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

หน้าที่หลักของทรัสต์	1) ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) 2) ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 3) ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) จัดทำรายงานเสนอต่อ ก.ล.ด. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันหรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว (2) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นตามที่เห็นสมควร 4) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย (1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามแบบหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ (2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่เป็นการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทรัสต์ต้องจัดให้มีช่องทางสำหรับการตอบข้อซักถาม ให้ความเห็น ทักท้วง และแจ้งต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล 5) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือโทเคนดิจิทัล ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบ ระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ 6) ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมตลอดจนพ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดของ ก.ล.ด. ให้ทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ การดำเนินการที่ฝ่าฝืนข้อห้ามตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ตกเป็นโมฆะ (2) แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ (3) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของ

	กองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วน และเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ (4) จัดให้มีการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (5) ในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉิน ให้ดำเนินการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือมีมติให้การขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (6) ในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉิน ให้จัดให้มีบัญชีเพื่อรับโอนเงินค่าตอบแทนที่ได้จากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และแจ้งให้ สิริพัฒน์ โฟร์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทราบเป็นหนังสือถึงรายละเอียดบัญชีดังกล่าว และอาจมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (7) ตรวจสอบให้การดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และแจ้งคัดค้านหากการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ไม่เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน (8) เมื่อทรัสต์ทราบถึงหรือได้รับแจ้งว่ามีเหตุฉุกเฉินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ (กรณี สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นผู้กระทำผิดหน้าที่) ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (9) ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (10) ดำเนินการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ จากการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้รับประโยชน์ (11) ทำหน้าที่เพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง โดยต้องชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพ.ร.บ. ทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (12) จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรับรองงานในความรับผิดชอบของทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมตามพ.ร.บ. ทรัสต์ และตามที่ ก.ล.ด. ประกาศ กำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ (ก) การจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ (ข) การเก็บรักษาทรัพย์สินโดยมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์

	(ค) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่าย และหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ (ง) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์ และมิให้มีการทุจริตต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล (จ) การแยกทรัพย์สินและงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่นหรือของทรัสต์โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี ในกรณีที่มีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดทำงบการเงิน โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี โดยอาจมอบหมายให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการแทนได้ (ฉ) จัดให้มีช่องทางสำหรับการตอบข้อซักถาม ให้ความเห็น ทักท้วง และแจ้งต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล สำหรับกรณีการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อกระทำการต่าง ๆ 7) ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ต่อไปนี้กรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา (1) ดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และให้ส่งสำเนาซึ่งได้แกะนั้นให้ ก.ล.ต. ภายใน 12 วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไข ตามแต่กรณี (2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้รับประโยชน์โดยรวม (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และ/หรือ การก่อตั้งกองทรัสต์ที่ออกตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และพ.ร.บ. ทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่ ก.ล.ต. มีคำสั่ง 8) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์โดยรวม กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ 9) แก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับกองทรัสต์ให้สิ้นไป หากไม่สามารถแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์แจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบถึงเหตุ

	ความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยละเอียด และให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีมติเปลี่ยนแปลงทรัสต์ และดำเนินการเพื่อให้มีทรัสต์รายใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 10) ดำเนินการเก็บหรือจ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงหักภาษี ณ ที่จ่าย ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด 11) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 14 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทำหน้าที่ชำระบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถทำหน้าที่ชำระบัญชีได้ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการจัดหาบุคคลอื่นใดซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดเข้ามาทำหน้าที่ชำระบัญชีของกองทรัสต์แทนได้
สิทธิประโยชน์ของผู้รับประโยชน์	เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิณัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนเป็นตัวเงินใด ๆ จากกองทรัสต์โดยตรง นอกจากความคุ้มครองจากการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยทรัสต์ เพื่อป้องกันมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือ ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล กล่าวคือ ในกรณีปกติ ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากกองทรัสต์ แต่จะได้รับผลตอบแทนจากการเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนเท่านั้น ในกรณีที่มีเหตุผิณัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ผู้รับประโยชน์จะมีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากกองทรัสต์ โดยสิทธิในการได้รับผลตอบแทนของผู้รับประโยชน์แต่ละรายจะเท่ากับสิทธิในการได้รับผลตอบแทนในฐานะผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนสำหรับแต่ละกลุ่ม ขึ้นอยู่กับว่าผู้รับประโยชน์เป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลกลุ่มใด ก็จะมีสิทธิได้รับผลตอบแทนเท่ากับผลตอบแทนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ กลุ่มนั้น กล่าวคือ ผู้รับประโยชน์ซึ่งถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ก็จะได้รับผลตอบแทนเท่ากับที่กำหนดไว้สำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และผู้รับประโยชน์ซึ่งถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B จะได้รับผลตอบแทนเท่ากับที่กำหนดไว้สำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ เหตุผิณัดที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกรณีดังต่อไปนี้ (ก) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ชำระเงินใด ๆ ตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน (ข) สิริพัฒน์ โฟร์ ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน (ค) ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ ("ผู้มีหน้าที่") ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้มละลายตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้มีหน้าที่ฯ หรือเพื่อขอให้ผู้มีหน้าที่ฯ ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ง) มีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการที่ขัดแย้งกับกฎหมายอันส่งผลให้ผู้มีหน้าที่ฯ ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่

	กฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการ ดังกล่าว เป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่า เป็นเหตุสุดวิสัยที่มีได้เป็นความผิดและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้มีหน้าที่ฯ เช่น มี ภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น (จ) ผู้มีหน้าที่ฯ เข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการหรือชำระบัญชี (ฉ) วิธีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สิน โดยผู้มีหน้าที่ฯ ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน หนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดพิจารณาข้อ 6.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์) เมื่อทรัสต์ทราบถึงหรือได้รับแจ้งว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ชำระเงินใด ๆ ตามกำหนดชำระ ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเกินกว่า 1 ไตรมาส หรือสิริพัฒน์ โพรไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA เกินกว่า 1 ไตรมาส ให้ทรัสต์ส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โพร (กรณี สิริพัฒน์ โพร เป็นผู้กระทำผิดหน้าที่) ชี้แจง หรือดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 30 วัน ทั้งนี้ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุข้างต้นทันทีที่ ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่มิเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้รับประโยชน์จะมีสิทธิ ในการได้รับผลตอบแทนจากกองทรัสต์ โดยสิทธิในการได้รับผลตอบแทนของผู้รับประโยชน์แต่ละ รายจะเท่ากับสิทธิในการได้รับผลตอบแทนในฐานะผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ใน หนังสือชี้ชวนสำหรับแต่ละกลุ่ม ขึ้นอยู่กับว่าผู้รับประโยชน์เป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลกลุ่มใด ก็จะมี สิทธิได้รับผลตอบแทนเท่ากับผลตอบแทนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ กลุ่มนั้น กล่าวคือ ผู้รับประโยชน์ซึ่งถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ก็จะได้รับผลตอบแทนเท่ากับที่กำหนดไว้ สำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และผู้รับประโยชน์ซึ่งถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B จะได้รับ ผลตอบแทนเท่ากับที่กำหนดไว้สำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ใน หนังสือชี้ชวน และข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้รับประโยชน์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้รับประโยชน์ที่มีชื่อปรากฏ อยู่ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ณ วันและเวลากำหนดสิทธิของผู้รับประโยชน์ที่มี สิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน โดยอ้างอิงจาก Whitelist ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน สิริฮับ ณ วันและเวลากำหนดสิทธิ
การหลุดพ้นจากหน้าที่ และความรับผิดชอบ ของทรัสต์	เมื่อได้มีการโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไปยังผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัล ชำระส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเรียบร้อยแล้ว ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หมายเหตุ: โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 4

ส่วนที่ 7

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

7. การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

7.1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล

กรรมการบริษัท

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการเพียงรายเดียวและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้นางสาวนาขวัญ หอมจำปา เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนางสาวนาขวัญ หอมจำปา กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลงลายมือชื่อ
1. นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์	กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	- นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์ -
2. นางสาวนาขวัญ หอมจำปา	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	- นางสาวนาขวัญ หอมจำปา -

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลงลายมือชื่อ
นางสาวนาขวัญ หอมจำปา	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	- นางสาวนาขวัญ หอมจำปา -

7.2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ขอรับรองว่าข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วนไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

เว้นแต่ข้อมูลดังต่อไปนี้

7.2.1 ข้อมูลในเรื่องรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายและหนังสือชี้ชวนที่ข้าพเจ้าใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซ จำกัด และบริษัท ไพร้ม แอสเซท แอปไพร์ซ จำกัด และรายงานการศึกษาตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพมหานครและพื้นที่ทำการศึกษา (บริเวณโดยรอบย่านอ่อนนุชและสุขุมวิทตอนปลายตั้งแต่ช่วงซอยสุขุมวิท 63 ถึง ซอยสุขุมวิท 101 และซอยสุขุมวิท 42 ถึงซอยสุขุมวิท 64) ที่จัดทำโดยบริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนซ์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนี้เป็นอย่างดี

7.2.2 ข้อมูลในเรื่องรายงานการตรวจสอบสัญญาอสังหาริมทรัพย์ที่ข้าพเจ้าใช้ข้อมูลจากรายงานการตรวจสอบสัญญาอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอจี (PricewaterhouseCoopers AG) ลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนี้เป็นอย่างดี

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลงลายมือชื่อ
1. นายอรรถ ทองใหญ่ อัสวานันท์	กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	<u>-นายอรรถ ทองใหญ่ อัสวานันท์-</u>

ส่วนที่ 8
เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญา RSTA

คู่สัญญา	• สิริพัฒน์ โฟร์ ในฐานะผู้ขายกระแสรายรับ ("ผู้ขายกระแสรายรับ") และ • ผู้ออกโทเคนดิจิทัลในฐานะผู้ซื้อกระแสรายรับ ("ผู้ซื้อกระแสรายรับ")
สินทรัพย์ที่ขาย	ภายใต้เงื่อนไขการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA ผู้ขายกระแสรายรับจะขายและโอนให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ และผู้ซื้อกระแสรายรับจะซื้อและรับโอนจากผู้ขายกระแสรายรับ ซึ่งรายได้ที่จะเกิดขึ้นจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ดังต่อไปนี้ (ก) รายได้ที่ผู้ขายกระแสรายรับคาดว่าจะได้รับจากการนำพื้นที่ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ออกให้เช่า (ซึ่งรวมถึงค่าเช่าจาก แสตนสิริและ/หรือค่าเช่าจากผู้เช่ารายอื่น ๆ) หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจของผู้ขายกระแสรายรับ (ข) เงินที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากการใช้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับมีต่อผู้เช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เงินทดแทนในกรณีที่ผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าอาคารสำนักงานก่อนถึงกำหนดระยะเวลา) และค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนอื่นใดซึ่งผู้เช่าจ่ายให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับ (ค) เงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส อันเนื่องมาจากเกิดเหตุการณ์ตามข้อกำหนดภายใต้สัญญา RSTA หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและภาษีที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) (ง) ในกรณีที่กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง และผู้ขายกระแสรายรับและผู้เช่าตัดสินใจไม่ซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส หรือผู้ขายกระแสรายรับและผู้เช่าไม่สามารถหาข้อสรุปถึงแนวทางการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ได้ภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ให้ทรัพย์สินที่ขายรวมถึง (1) ค่าสินไหมทดแทนทั้งหมดที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยต่าง ๆ (เว้นแต่กรมธรรม์ประกันภัยประเภทความรับผิดชอบของบุคคลที่สาม) ซึ่งเกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับ (2) เงินทั้งหมดที่ได้รับหรือเกิดขึ้นจากการใช้สอยส่วนใดส่วนหนึ่งของที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการนำที่ดินออกให้เช่า การก่อภาระติดพันบนที่ดิน หรือการนำที่ดินออกใช้ประโยชน์ในลักษณะอื่นใด และ (3) เงินทั้งหมดที่ได้รับจากการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ตั้งอยู่บนที่ดิน (หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนและภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง) (จ) ค่าสินไหมทดแทนทั้งหมดที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยประเภทคุ้มครองกรณีธุรกิจหยุดชะงักซึ่งเกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส (ฉ) ค่าสินไหมทดแทนคงเหลือทั้งหมดที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด หลังจากนำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวไปซ่อมแซม ก่อสร้างขึ้นใหม่ และ/หรือ ปรับปรุงฟื้นฟู กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส จนเสร็จสมบูรณ์ และ

	(ข) เงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส อันเนื่องมาจากเกิดเหตุการณ์ตามข้อกำหนดภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและภาษีที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) (เรียกรวมกันว่า "กระแสรายรับ") ทั้งนี้ เงินมัดจำไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA • "กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส" หมายถึง (ก) อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (ระดับพรีเมียม) 3 อาคาร (ข) อาคารสำนักงานพาณิชย์ 6 ชั้น (ระดับพรีเมียม) 1 อาคาร (ค) อาคารสำนักงานพาณิชย์ 7 ชั้น (ระดับพรีเมียม) 1 อาคาร ซึ่งแต่ละอาคารมีไว้สำหรับให้เช่า ภายใต้ชื่อโครงการ "SIRI CAMPUS" ตั้งอยู่บนที่ดิน มีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 19,602 ตารางเมตร และมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 31,862 ตารางเมตร • "ที่ดิน" หมายถึง ที่ดินมีเนื้อที่จดทะเบียนรวมประมาณ 7 ไร่ 1 งาน 42.2 ตารางวา ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2641 4273 และ 4440 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายกระแสรายรับ ตั้งอยู่ที่ แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย ซึ่งกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ก่อตั้งอยู่ • "สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน" หมายถึง (ก) สัญญาเช่าแสนสิริ (ข) สัญญาเช่าพื้นที่อื่นใด (พื้นที่ค้าปลีก พื้นที่สำนักงาน หรือพื้นที่อื่น ๆ) ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส รวมถึงสัญญาดังกล่าวข้างต้นตามที่จะได้มีการแก้ไข เพิ่มเติม แทนที่ ขยายระยะเวลา และ/หรือต่ออายุสัญญาเช่าออกไป • "เงินมัดจำ" หมายถึง เงินซึ่งผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอาคารสำนักงานและมีหน้าที่ต้องส่งคืนผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน
เงื่อนไข บังคับก่อน	• เงื่อนไขบังคับก่อนที่คู่สัญญาจะต้องปฏิบัติให้ครบถ้วนก่อนหรือภายในวันที่มีการซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (1) ผู้ขายกระแสรายรับได้รับการอนุมัติและการอนุญาตตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน เพื่อการเข้าทำและการปฏิบัติตามภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA (2) การเข้าทำและปฏิบัติตามเอกสารธุรกรรมและความสมบูรณ์ของเอกสารธุรกรรม และ (3) ผู้ซื้อกระแสรายรับสามารถออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนได้สำเร็จ • ในกรณีที่ไม่มีผลการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนให้แล้วเสร็จหรือเงื่อนไขบังคับก่อนไม่ได้รับการยกเว้นภายในหรือก่อนหก (6) เดือนนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา RSTA หรือระยะเวลานานกว่านั้นตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ("วันสุดท้ายที่เงื่อนไขบังคับก่อนต้องสำเร็จ") ผู้ซื้อกระแสรายรับหรือผู้ขายกระแสรายรับอาจบอกเลิกสัญญา RSTA (โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่ไม่สำเร็จนั้นต้องไม่ได้มีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของคู่สัญญาฝ่ายที่ขอใช้สิทธิเลิกสัญญาฝ่ายนั้นเพียงฝ่ายเดียว) และทั้งผู้ขายกระแสรายรับและผู้ซื้อกระแสรายรับจะไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่จะเป็นสิทธิเรียกร้องที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันใด ๆ ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เพื่อให้เงื่อนไขบังคับก่อนที่เกี่ยวข้องสำเร็จ

ภาระผูกพัน ของผู้ขาย กระแส รายรับก่อน วันที่การซื้อ ขายกระแส รายรับ สำเร็จ	- ภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับก่อนวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ ให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) การที่ผู้ขายกระแสรายรับต้องประกอบธุรกิจตามปกติดังเช่นที่ดำเนินการมาตั้งแต่ก่อนวันที่ลงนามสัญญา RSTA กล่าวคือ การประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เท่านั้น (2) ผู้ขายกระแสรายรับต้องไม่จำหน่าย จ่าย หรือโอนกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน (3) ผู้ขายกระแสรายรับต้องไม่บอกเลิกสัญญาเช่าแสนสิริ และไม่แก้ไขข้อกำหนดใด ๆ ในสัญญาเช่าแสนสิริในลักษณะที่อาจคาดหมายได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ (4) ผู้ขายกระแสรายรับต้องไม่ยกเลิกหรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญของกรรมธรรม์ประกันภัยใด ๆ และ (5) ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องไม่ก่อการคิดค้นใด ๆ เพื่อส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส หรือส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของสัญญาเช่าแสนสิริ - ในกรณีที่ผู้ขายกระแสรายรับฝ่าฝืนภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับก่อนวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ และการฝ่าฝืนนั้นไม่ได้รับการแก้ไข (หากแก้ไขได้) ภายในวันสุดท้ายที่เงื่อนไขบังคับก่อนต้องสำเร็จ ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา RSTA
สิทธิและ ความเสี่ยง	สัญญา RSTA ถือเป็นการขายขาดซึ่งกระแสรายรับ และมีใช้การก่อหลักประกันเหนือภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับ ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิอย่างเต็มที่ในกระแสรายรับนับตั้งแต่วันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ รวมถึงมีสิทธิในการจำหน่าย จ่าย หรือโอนกระแสรายรับ และมีสิทธิอย่างเต็มที่ในการได้รับและยึดถือกระแสรายรับเพื่อตนเอง
การส่งมอบ กระแส รายรับ	- นับจากวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ ผู้ขายกระแสรายรับจะส่งมอบและ/หรือดำเนินการให้ผู้เช่าส่งมอบกระแสรายรับให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ ดังต่อไปนี้ (ก) ในการส่งมอบกระแสรายรับรายเดือนครั้งแรกภายใต้สัญญา RSTA จะต้องส่งมอบเงินจำนวนดังต่อไปนี้ในวันเริ่มต้น - หากในวันเริ่มต้น แสนสิริได้ชำระค่าเช่าสำหรับเดือนนั้นให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับไปแล้ว ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องส่งมอบกระแสรายรับรายเดือนไปยังบัญชีต่าง ๆ ตามที่ระบุในย่อหน้า (ข) ด้านล่าง โดยสัดส่วนของกระแสรายรับรายเดือนที่จะต้องส่งมอบไปยังบัญชีต่าง ๆ จะเป็นไปตามสัดส่วนของจำนวนวันที่เหลือในเดือนนั้น ๆ - หากในวันเริ่มต้น แสนสิริยังไม่ได้ชำระค่าเช่าสำหรับเดือนนั้นให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับ แสนสิริจะต้องส่งมอบ (กก) กระแสรายรับรายเดือนตามสัดส่วนของจำนวนวันที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้น โดยคิดจากวันแรกของเดือนถึงวันก่อนวันเริ่มต้นให้ผู้ขายกระแสรายรับ และ (ขข) ส่งมอบกระแสรายรับรายเดือนส่วนที่เหลือทั้งหมดไปยังบัญชีต่าง ๆ ตามที่ระบุในย่อหน้า (ข) ด้านล่าง โดยสัดส่วนของกระแสรายรับรายเดือนที่จะต้องส่งมอบไปยังบัญชีต่าง ๆ จะเป็นไปตามสัดส่วนของจำนวนวันที่เหลือในเดือนนั้น ๆ และ (ข) (ยกเว้นการส่งมอบเงินกระแสรายรับรายเดือนครั้งแรกตามย่อหน้า (ก) ข้างต้น และการส่งมอบเงินกระแสรายรับซึ่งได้มาจากเงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส อันเนื่องมาจากเกิดเหตุการณ์ตามข้อกำหนดภายใต้สัญญา RSTA หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน ตามที่กำหนดในข้อ (ค) ด้านล่างนี้) ภายในวันที่ 5 ของทุก ๆ เดือนตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องส่งมอบกระแสรายรับรายเดือนตามที่ระบุในตารางด้านล่าง

		สำหรับปีที่ 1-4	สำหรับปีที่ 5-11
	บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับผลตอบแทนของ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล)	11,333,333.33 บาท	10,833,333.33 บาท
	บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินงานธุรกิจ)	375,000.00 บาท	875,000.00 บาท
	รวม	11,708,333.33 บาท	11,708,333.33 บาท
	(ค) ส่งมอบเงินกระแสรายรับทั้งหมดที่ได้มาจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส อันเนื่องมาจากเหตุการณ์ตามข้อกำหนดภายใต้สัญญา RSTA สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน ไปยังบัญชีที่มีผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลดูแล รวมถึงยินยอมและระบุในสัญญาขาย จำหน่าย หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เงินที่ได้จากการจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ส่งตรงจากผู้ซื้อทรัพย์สิน โครงการ ไปยังบัญชีที่มีผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลดูแล โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้าทำกับผู้ซื้อ จะต้องมีการเงื่อนไขให้ผู้ซื้อชำระหนี้ที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน (ง) ภายหลังจากระยะเวลาการเช่าแสนสิริสิ้นสุดลง ให้กระแสรายรับรายเดือนที่จะต้องส่งมอบให้กับผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันต่อไป ซึ่งเป็นรายได้ทั้งหมดที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส หลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องในการบริหารกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และ (จ) เงินอื่น ๆ ที่เป็นกระแสรายรับ จะนำส่งภายใน 3 (สาม) วันทำการนับจากวันที่ได้รับเงินจำนวนนั้น • "กระแสรายรับรายเดือน" หมายถึง รายได้ที่ต้องส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนทุกเดือนในแต่ละปี ซึ่งเป็นรายได้รวมที่ผู้ขายกระแสรายรับคาดว่าจะได้รับจากการให้เช่าพื้นที่ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงานซึ่งรวมถึงสัญญาเช่าอาคารสำนักงานที่มีการขายเวลาหรือการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป (หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่ตกลงกัน ค่าภาษีที่เกี่ยวข้องและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการบำรุงรักษา (ถ้ามี)) โดยจะต้องนำส่งกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA • "บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล)" หมายถึง บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับเพื่อรับกระแสรายรับรายเดือนที่ถือเป็นผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ที่ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA • "บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานธุรกิจ)" หมายถึง บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับเพื่อรับกระแสรายรับรายเดือนที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับ ที่		

	ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA • "บัญชีของผู้ขายกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ)" หมายถึง บัญชีของผู้ขายกระแสรายรับเพื่อรับกระแสรายรับรายเดือนที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ขายกระแสรายรับ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA และผู้ขายกระแสรายรับไม่มีหน้าที่ต้องนำส่งเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ • กระแสรายรับรายเดือนสำหรับระยะเวลาการเช่าแสนสิริจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในภาคผนวก (กระแสรายรับรายเดือนสำหรับ 12 ปีแรก)
ภาระผูกพันที่สำคัญอื่น ๆ ของผู้ขายกระแสรายรับ	• ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องกระทำการดังต่อไปนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ขายกระแสรายรับเอง ➢ ผู้ขายกระแสรายรับต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติทั้งหมดที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA ➢ ในกรณีที่กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส มีผู้เช่าพื้นที่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดเป็นระยะเวลาติดต่อกัน 1 ปีขึ้นไป ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้ผู้ขายกระแสรายรับขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส โดยผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ผู้ซื้อกระแสรายรับร้องขอ เงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส (หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นทั้งหมดและภาษีที่เกี่ยวข้อง) จะถือเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับที่ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องจัดให้ผู้ซื้อส่งมอบให้กับผู้ซื้อกระแสรายรับ โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้าทำกับผู้ซื้อ จะต้องมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อรับภาระหน้าที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ➢ ผู้ขายกระแสรายรับต้องจัดส่งรายงานการประเมินราคาฉบับล่าสุดให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ พร้อมทั้งงบแสดงผลการดำเนินงานฉบับสมบูรณ์สำหรับการดำเนินงานกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส งบการเงิน ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานะทางการเงินและธุรกิจของผู้ขายกระแสรายรับ สำเนาของสัญญาหรือเอกสารใดที่เสนอจะเข้าทำเพื่อแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง สละสิทธิ์ ปรับปรุง ระบุ หรือแทนที่ข้อกำหนดใด ๆ ของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน สัญญาเช่าอาคารสำนักงานฉบับใหม่ใด ๆ ที่ทำขึ้นระหว่างผู้ขายกระแสรายรับและผู้เช่ารายใหม่ใด ๆ และสำเนาหนังสือบอกเลิกสัญญา หนังสือแจ้งเตือน คำบอกกล่าวการผิดสัญญา หรือคำบอกกล่าวที่สำคัญ ซึ่งได้ส่งตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุในสัญญา RSTA ➢ ผู้ขายกระแสรายรับต้องเก็บรักษาสมุดบัญชี รายงาน และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และจะต้องอนุญาตให้ผู้ซื้อกระแสรายรับสามารถเข้าถึงสมุดบัญชี รายงานและเอกสารต่าง ๆ ได้ตามสมควรตามข้อกำหนดในสัญญา RSTA • ผู้ขายกระแสรายรับจะแจ้งให้ผู้ซื้อกระแสรายรับทราบถึงสถานการณ์ใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้ทราบมา ซึ่งทำให้หรือมีความเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผลที่จะทำให้สัญญาเช่าอาคารสำนักงานเป็นโมฆะหรือไม่มีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์ หรือสิ้นสุดลง การที่แสนสิริหรือผู้เช่ารายใด ๆ ไม่ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงานที่เกี่ยวข้อง การผิดข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญภายใต้สัญญาเช่า

	อาคารสำนักงาน สถานการณ์ใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้ทราบมา (ไม่ว่าจะเกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอื่นใด) ซึ่งทำให้หรือมีความเป็นไปได้ที่จะทำให้ภาระผูกพันส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งภายใต้สัญญาเช่าอาคารสำนักงานถูกระงับหรือไม่สามารถบังคับได้ ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกลุ่มอาคารสำนักงาน ลิริ แคมปัส ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนที่เป็นสาระสำคัญ การได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน ลิริ แคมปัส การผิดสัญญา การแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ การยกเลิก หรือการเสนอให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญหรือยกเลิกกรรมธรรม์ประกันภัยหรือสัญญาที่เกี่ยวข้องกับประกันภัย และคดีความหรือการดำเนินการทางกฎหมายที่หากมีค่าชี้ขาด ค่าพิพากษา หรือค่าตัดสินจะไม่เป็นคุณแก่ผู้ขายกระแสรายรับ ซึ่งอาจคาดหมายได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ
ประกันภัย	- ผู้ขายกระแสรายรับจะจัดให้มี (หรือจัดให้ผู้เช่ามี) การประกันภัยสำหรับกลุ่มอาคารสำนักงาน ลิริ แคมปัสอย่างเหมาะสมและกรรมธรรม์ประกันภัยเหล่านั้นจะต้องยังคงมีผลใช้บังคับและมีผลสมบูรณ์ - เว้นแต่ในกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง ผู้ขายกระแสรายรับจะดำเนินการนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้จากบริษัทประกันภัยตามกรรมธรรม์ประกันภัยประเภทความเสียหายต่อทรัพย์สินและกรรมธรรม์ประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิดมาใช้ในการซ่อมแซม การจัดหาทดแทน หรือการจัดเปลี่ยนทรัพย์สินทั้งหลายที่เป็นวัตถุแห่งข้อเรียกร้องตามการประกันภัยที่ก่อให้เกิดค่าสินไหมทดแทนตามการประกันภัยนั้นขึ้น
ค่าเสียหาย	- ผู้ขายกระแสรายรับตกลงจะชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับและตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับในความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ความสูญเสีย ข้อเรียกร้อง ภาษี อาคารแสดมปี ความรับผิดชอบ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าทนายความในจำนวนที่สมเหตุสมผลและรายจ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีการตัดสินให้ต้องจ่ายโดยผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับ หรือที่เกิดขึ้นกับผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับอันเนื่องจากหรือโดยมีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง สัญญาหรือคำรับรอง หรือการแถลงที่ไม่เป็นจริงประการใด ๆ โดยผู้ขายกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการคิด ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือการจงใจไม่ปฏิบัติตามของผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับ ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิอื่นใดที่ผู้ซื้อกระแสรายรับอาจมีอยู่ภายใต้สัญญา RSTA หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง - ผู้ซื้อกระแสรายรับตกลงจะชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับและตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับในความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ความสูญเสีย ข้อเรียกร้อง ภาษี อาคารแสดมปี ความรับผิดชอบ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าทนายความในจำนวนที่สมเหตุสมผลและรายจ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีการตัดสินให้ต้องจ่ายโดยผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับ หรือที่เกิดขึ้นกับผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับอันเนื่องจากหรือโดยมีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง สัญญาหรือคำรับรอง หรือการแถลงที่ไม่เป็นจริงประการใด ๆ โดยผู้ซื้อกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการคิด ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือการจงใจไม่ปฏิบัติตามของผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับ ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิอื่นใดที่ผู้ขายกระแสรายรับอาจมีอยู่ภายใต้สัญญา RSTA หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

การสิ้นสุด ของ สัญญา	- สัญญา RSTA อาจสิ้นสุดลงโดยการที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันให้ยกเลิกสัญญา หรือตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA - เมื่อมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ สัญญา RSTA จะสิ้นสุดลงโดยทันที ➤ มีการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เนื่องจากมีผู้เช่าพื้นที่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดเป็นระยะเวลาติดต่อกัน 1 ปีขึ้นไป และผู้ซื้อกระแสรายรับเรียกร้องให้ผู้ขายกระแสรายรับขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และผู้ขายกระแสรายรับได้จัดให้ผู้ซื้อส่งมอบกระแสรายรับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้าทำกับผู้ซื้อ จะต้องมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อรับภาระหน้าที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ➤ เกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง และผู้ขายกระแสรายรับได้ส่งมอบกระแสรายรับทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเต็มจำนวนแล้ว ➤ มีการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เนื่องจากมีเหตุบางประการภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สจะต้องมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อรับภาระหน้าที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน และทรัสต์ได้จ่ายกระแสรายรับและ/หรือ ผลตอบแทนจากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ (หลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมถึงค่าธรรมเนียม อกรแสตมป์และภาษีจากการขาย) ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเต็มจำนวนแล้วตามข้อกำหนดภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน - หากเกิดเหตุสิ้นสุดของสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญา RSTA ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิบอกเลิกสัญญา RSTA โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ขายกระแสรายรับ และผู้ซื้อกระแสรายรับยังมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ขายกระแสรายรับขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส โดยผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือนนับแต่วันที่ผู้ซื้อกระแสรายรับร้องขอ โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้าทำกับผู้ซื้อ จะต้องมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อรับภาระหน้าที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน เงินที่ได้จากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส (หลังหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและภาษีที่เกี่ยวข้อง) จะรวมเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับซึ่งผู้ขายกระแสรายรับจะต้องจัดให้ผู้ซื้อส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA เหตุสิ้นสุดของสัญญา รวมถึงกรณีที่ผู้ขายกระแสรายรับไม่ชำระกระแสรายรับรายเดือนเป็นระยะเวลาหก (6) เดือนติดต่อกัน หรือผู้ขายกระแสรายรับไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันตามที่ระบุไว้ในสัญญา RSTA และการไม่ปฏิบัติตามนั้นไม่ได้รับการแก้ไขเยียวยาหรือไม่สามารถแก้ไขเยียวยาให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือผู้ขายกระแสรายรับล้มละลายหรือถูกเจ้าหนี้เริ่มดำเนินคดีฟ้องล้มละลาย หรือสัญญาเช่าแสนสิริสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนด - การที่สัญญา RSTA สิ้นสุดลง ไม่มีผลกระทบต่อภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับซึ่งเกิดขึ้นก่อนหน้าวันที่สัญญาสิ้นสุดลง และผู้ขายกระแสรายรับรับทราบและตกลงว่าถึงแม้ว่าจะมีหนังสือแจ้ง

	การบอกเลิกสัญญาและวันที่สิ้นสุดของสัญญาได้ผ่านไปแล้วก็ตาม ผู้ขายกระแสรายรับจะปฏิบัติตามภาระผูกพันเหล่านั้นทั้งหมดจนกว่าภาระผูกพันเหล่านั้นจะเสร็จสมบูรณ์หรือได้รับการปลดเปลื้องทั้งหมดอย่างไม่มีเงื่อนไข
การโอนสิทธิ	เว้นแต่กรณีที่ได้ระบุไว้ในสัญญา RSTA ผู้ขายกระแสรายรับและผู้ซื้อกระแสรายรับไม่สามารถโอนหรือก่อหลักประกันเหนือสัญญา RSTA หรือ โอนผลประโยชน์ทั้งหมดหรือบางส่วนของสัญญา RSTA โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก่อน
กฎหมายที่ใช้บังคับและเขตอำนาจ	- สัญญา RSTA อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายไทย - ให้ศาลไทยเป็นศาลที่มีเขตอำนาจจำเพาะในการระงับข้อพิพาทต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับสัญญา RSTA และเอกสารอื่น ๆ ที่เข้าทำตามสัญญา RSTA

ภาคผนวก
กระแสรายรับรายเดือนสำหรับ 12 ปีแรก

(หน่วย: บาท)

เดือน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
เดือนที่ 1	-	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33
เดือนที่ 2	-	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33
เดือนที่ 3	-	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34
เดือนที่ 4	-	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33
เดือนที่ 5	-	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33
เดือนที่ 6	-	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	1,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34
เดือนที่ 7	-	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33
เดือนที่ 8	-	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33
เดือนที่ 9	-	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34
เดือนที่ 10	7,311,827.96	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33
เดือนที่ 11	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33
เดือนที่ 12	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	5,854,166.67
ทั้งหมด	30,728,494.63	140,500,000.00	140,500,000.00	140,500,000.00	140,500,000.00	140,500,000.00	140,500,000.00	140,500,000.00	140,500,000.00	140,500,000.00	134,645,833.33

หมายเหตุ

กระแสรายรับรายเดือนที่ระบุในตารางข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสตลิรีสำหรับระยะเวลาการเช่าแสตลิรีซึ่งจะสิ้นสุดลงในวันที่ 15 ธันวาคม 2574

เอกสารแนบ 2

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าแสนสิริ ("สัญญาเช่า")

และสรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าแสนสิริ ("สัญญาแก้ไขสัญญาเช่า")

1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าแสนสิริ ("สัญญาเช่า")

คู่สัญญา	- สิริพัฒน์ โฟร์ ("ผู้ให้เช่า") - แสนสิริ ("ผู้เช่า") (ผู้ให้เช่าและผู้เช่า ในเอกสารแนบนี้จะรวมเรียกว่า "คู่สัญญา")
สถานที่เช่า	- ที่ดินจำนวน สาม (3) แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 4440, 4273 และ 2641 ("ที่ดิน") และ - บรรดาสิ่งปลูกสร้าง โครงสร้าง และอาคารที่ปลูกสร้างบนที่ดิน ซึ่งรวมถึงสำนักงาน อาคารจอดรถ ถนน ทางเดิน ลานจอดรถภายนอกอาคาร และส่วนควบต่าง ๆ ดังปรากฏรายละเอียดในแบบแปลนก่อสร้างและใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. 6) เลขที่ 220/2562 ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2562 ("ทรัพย์สิน") (ที่ดิน และทรัพย์สิน จะรวมเรียกว่า "สถานที่เช่า") - ผู้ให้เช่าตกลงจะส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เสร็จสมบูรณ์ตามรายละเอียดในสัญญาเช่าและผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการตกแต่งสถานที่เช่า
การเช่า	- <u>ระยะเวลาการเช่า:</u> สิบสอง (12) ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 ("วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า") จนถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574 เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น - <u>การขยายระยะเวลาการเช่า:</u> ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือว่าผู้เช่าประสงค์จะขยายระยะเวลาการเช่าหรือไม่ อย่างน้อยสอง (2) ปี ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าไม่แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเกี่ยวกับการขยายระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะมีสิทธิขยายระยะเวลาการเช่าเป็นระยะเวลาสอง (2) ปี นับจากวันที่ 15 ธันวาคม 2574 โดยส่งหนังสือบอกกล่าวการขยายระยะเวลาการเช่าให้กับผู้เช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปดังกล่าวจะยังคงเป็นข้อกำหนดและเงื่อนไขเดิม ยกเว้นค่าเช่าซึ่งจะมีการตกลงกันระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย - <u>การจดทะเบียนการเช่า:</u> คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ในการจดทะเบียนสัญญาเช่าฉบับนี้ ณ สำนักงานที่ดินที่สถานที่เช่าอยู่ในเขตรับผิดชอบภายในวันที่ผู้ให้เช่ากำหนด โดยการแจ้งเป็นหนังสือส่งไปยังผู้เช่าให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแจ้งวันจดทะเบียนเช่าให้ผู้เช่าทราบ คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันดำเนินการจดทะเบียนสัญญาเช่าในวันที่ 30 มิถุนายน 2563
ข้อปฏิบัติของผู้ให้เช่า	- ผู้ให้เช่าจะปฏิบัติตามภาระผูกพันดังต่อไปนี้ในระหว่างระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป ก) อนุญาตให้ผู้เช่า ครอบครองและใช้ประโยชน์สถานที่เช่าอย่างสงบและปราศจากการแทรกแซงหรือรบกวนจากผู้ให้เช่า

	ข) ไม่จำหน่ายหรือก่อการะคิดค้นใด ๆ เกี่ยวกับสถานที่เช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือล่วงหน้าจากผู้เช่า ค) ดำเนินการให้เป็นที่น่าพอใจที่คินมีทางเข้าและทางออกสู่ทางสาธารณะ และได้สิทธิการะจำยอมตามรายละเอียดที่ปรากฏใน โฉนดที่ดินที่มีการจดทะเบียนการะจำยอมซึ่งแนบมาในภาคผนวก 5 แนบท้ายสัญญาเช่า ง) อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าเกี่ยวกับเอกสาร การขออนุญาต และการติดต่อสื่อสารกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อการบำรุงรักษาสถานที่เช่า
ค่าเช่า	- ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน นับจากวันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า ("ค่าเช่า") ตามอัตราและงวดการชำระเงินที่ปรากฏในสัญญาเช่า โดยผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในหรือก่อนวันที่ 5 ของทุกเดือนปฏิทิน - เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่า ผู้ให้เช่าอาจออกใบแจ้งหนี้ให้กับผู้เช่าในวันที่ 25 ของแต่ละเดือนปฏิทินก่อนเดือนที่ครบกำหนดชำระค่าเช่า - ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าภายในสิบห้า (15) วัน หลังจากที่ได้รับชำระค่าเช่าโดยครบถ้วน
การคืนค้ำชำระค่าเช่า	- <u>ผู้เช่าคืนค้ำชำระค่าเช่าไม่เกินสามสิบ (30) วัน</u> ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาการชำระค่าเช่า ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระให้แก่ผู้ให้เช่า และชำระค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของค่าเช่าที่ค้างชำระ โดยคิดค่าปรับเป็นรายวันนับจากวันที่ผู้เช่าคืนค้ำชำระค่าเช่าจนกระทั่งมีการชำระเงินค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่าจนครบถ้วน - <u>ผู้เช่าคืนค้ำชำระค่าเช่าเกินกว่าสามสิบ (30) วัน</u> ในกรณีที่ผู้เช่าคืนค้ำชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่าสามสิบ (30) วัน ผู้เช่าตกลงให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าในสาระสำคัญ ซึ่งผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าโดยส่งหนังสือแจ้งผู้เช่า และกลับเข้าครอบครองสถานที่เช่า และ/หรือริบเงินประกันความเสียหาย (ตามที่นิยามไว้ข้างล่างนี้) ในกรณีนี้ ผู้เช่าจะชำระค่าปรับ ค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการบังคับสัญญาเช่าให้กับผู้ให้เช่า เว้นแต่ผู้เช่ามีสิทธิโต้แย้งหนึ่งดังกล่าวได้ตามกฎหมาย
ข้อปฏิบัติของผู้เช่า	ผู้เช่าตกลงจะปฏิบัติตามภาระผูกพันดังต่อไปนี้ - <u>การตรวจสอบสถานที่เช่า (ข้อ 4.1):</u> ผู้ให้เช่าและตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปตรวจสอบสถานที่เช่า ในระหว่างเวลาทำการปกติของผู้เช่า เมื่อได้ส่งหนังสือแจ้งล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน เว้นแต่จะเป็นเรื่องเร่งด่วนซึ่งไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือแจ้งล่วงหน้า การดำเนินการของผู้ให้เช่าและตัวแทนของผู้ให้เช่าจะต้องไม่ก่อความเสียหายและรบกวนการดำเนินธุรกิจตามปกติของผู้เช่า - <u>การบำรุงรักษา (ข้อ 4.2):</u> ผู้เช่าจะต้องบำรุงรักษาและซ่อมแซมสถานที่เช่า รวมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของสถานที่เช่า เสมือนวิญญูชนพึงรักษาทรัพย์สินของตนเอง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ในกรณีที่ผู้เช่ามิได้ทำการซ่อมแซมหรือจัดเปลี่ยนอุปกรณ์ภายในสถานที่เช่าซึ่งเสียหายจากการกระทำของผู้เช่า หรือพนักงาน ลูกจ้าง แยก หรือบริวารของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในการซ่อมแซม และ/หรือจัดเปลี่ยนอุปกรณ์ให้กับผู้ให้เช่า

	หากผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ (หรือผู้รับประโยชน์ร่วม) ผู้ให้เช่าตกลงที่จะส่งมอบค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสถานที่เช่าตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริงภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว - <u>การจัดการขยะ เศษวัสดุ และระบบระบายน้ำ</u> (ข้อ 4.3): ผู้เช่าจะรับผิดชอบในการขนย้ายเศษวัสดุและขยะออกจากสถานที่เช่าเป็นประจำ หากผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิ (แต่ไม่ใช่ภาระผูกพัน) ดำเนินการดังกล่าวเอง และผู้เช่าจะต้องชดเชยค่าใช้จ่ายตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริงให้กับผู้ให้เช่าภายในเจ็ด (7) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่ามีหนังสือแจ้งค่าใช้จ่ายดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระค่าใช้จ่ายในการทำความสะดวกต่อระบายน้ำที่อุดตันซึ่งเกิดจากการละเลยปราศจากความระมัดระวังของผู้เช่า และ/หรือพนักงาน ลูกจ้าง ตลอดจนบริวารของผู้เช่า - <u>การใช้ที่อนุญาต</u> (ข้อ 4.4): ผู้เช่าจะใช้สถานที่เช่าเพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานสำหรับการประกอบธุรกิจ และจะไม่ใช่สถานที่เช่าเพื่อการอื่นใด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (ก) กิจกรรมที่ผิดกฎหมายหรือขัดต่อศีลธรรมอันดีงาม (ข) การขายสินค้าทอดตลาด (ค) กิจกรรมที่ไม่ตรงกับประเภทอาคารที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย - <u>การจำกัดน้ำหนักบรรทุกทุกในสถานที่เช่า</u> (ข้อ 4.5): ผู้เช่าต้องไม่วางหรือนำสิ่งของใด (ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด) ซึ่งมีน้ำหนักเกินสามร้อย (300) กิโลกรัมต่อตารางเมตรเข้ามาในสถานที่เช่า เว้นแต่ด้วยความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า - <u>การตกแต่ง ต่อเติม เปลี่ยนแปลง และแก้ไข</u> (ข้อ 4.6): ผู้เช่าจะไม่ทำการดัดแปลง และ/หรือต่อเติมสถานที่เช่าในส่วนที่อาจกระทบต่อความมั่นคงและปลอดภัยของโครงสร้างอาคาร เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า และได้รับอนุญาตจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายการดัดแปลงหรือต่อเติมดังกล่าวด้วย ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการตกแต่งสถานที่เช่า ทั้งนี้ การตกแต่งที่อาจกระทบต่อความมั่นคง และปลอดภัยของโครงสร้างของอาคารจะต้องดำเนินการตามแบบและกรอบเวลาที่ได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของตกลงที่จะให้ความร่วมมือกับผู้เช่าตามสมควรในการดำเนินการดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องทำการตกแต่งสถานที่เช่าด้วยมาตรฐานที่เหมาะสมกับสถานที่เช่าและช่างฝีมือดี ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าที่ปรึกษา และ/หรือค่าบริการให้กับที่ปรึกษาที่ผู้ให้เช่าจ้างมา ตามขอบเขตของงานและอัตราค่าบริการที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายก่อนการว่าจ้าง เพื่อการตรวจสอบคุณภาพและวัสดุของงานตกแต่ง เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ตลอดระยะเวลาที่ทำการตกแต่ง ลูกจ้างและผู้รับจ้างของผู้เช่าจะต้องให้ความร่วมมือและปฏิบัติตามข้อเสนอแนะที่สมควรของผู้ให้เช่าและบุคคลที่ผู้ให้เช่ามอบหมาย นอกจากนี้ ยังต้องปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของกรุงเทพมหานคร และ/หรือระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องด้วย

	ผู้เช่าต้องรับผิดชอบการกระทำใด ๆ ของผู้รับจ้าง ตลอดจนพนักงาน และลูกจ้างของผู้เช่า รวมทั้งจัดทำกรรมธรรม์ประกันภัยในระหว่างดำเนินการตกแต่ง ผู้เช่าตกลงว่าการตกแต่ง ต่อเติม เปลี่ยนแปลง และแก้ไขใด ๆ ภายใน สถานที่เช่าหรือที่เป็นส่วนควบของสถานที่เช่าโดยผู้เช่า ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสถานที่เช่า โดยที่ผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม - <u>ความเดือดร้อนรำคาญ และความปลอดภัย (ข้อ 4.7):</u> ผู้เช่าตกลงที่จะไม่กระทำการหรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการใด ๆ ที่ผิดกฎหมายหรือศีลธรรมอันดีงาม หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน หรือการกระทำใด ๆ อันกระทบต่อสุขอนามัย ก่อให้เกิดกลิ่น เสียง หรือความเดือดร้อนรำคาญหรือรบกวนต่อผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่น ๆ ในบริเวณใกล้เคียง โดยเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องรีบแก้ไขและหยุดการกระทำดังกล่าวในทันทีที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการกระทำใด ๆ ของบริวาร ผู้รับจ้าง ตัวแทน ลูกค้า พนักงาน และแขกของผู้เช่า (ไม่ว่าโดยเจตนาหรือโดยประมาทเลินเล่อ) ตลอดจนป้องกันมิให้บุคคลดังกล่าวกระทำการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญหรือรบกวนต่อผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องไม่นำเข้ามาหรือเก็บไว้ในสถานที่เช่า หรือยินยอมให้บุคคลอื่นนำเข้ามาหรือเก็บไว้ในสถานที่เช่าซึ่งวัตถุไวไฟ (เว้นแต่เพื่อวัตถุประสงค์ที่เกี่ยวข้องกับสถานที่เช่า หรือเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามปกติ) วัตถุระเบิด และ/หรือวัตถุอันตรายอื่นใด และจะไม่ยินยอมให้เกิดกรณีดังกล่าวอันเป็นผลกระทบต่อการประกันภัยของสถานที่เช่า หรือเป็นผลให้กรรมธรรม์ประกันภัยของสถานที่เช่าเป็นโมฆะ หรือไม่มีผลใช้บังคับ หรือทำให้อัตราค่าเบี้ยประกันภัยสูงขึ้น ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามคำแนะนำของเจ้าหน้าที่ดับเพลิงว่าด้วยการป้องกันอัคคีภัยในสถานที่เช่า - <u>การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิ (ข้อ 4.8):</u> ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือนำทรัพย์สินที่เช่าฯ ส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดออกให้เช่าช่วงได้ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ หรือผู้เช่าช่วงต้องเป็นบริษัทในเครือของผู้เช่าเท่านั้น ในกรณีอื่นๆ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิหรือหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ หรือนำทรัพย์สินที่เช่าฯ หรือส่วนหนึ่งส่วนใดออกให้บุคคลอื่นที่ไม่ใช่บริษัทในเครือของผู้เช่าครอบครองหรือใช้ประโยชน์ ยกเว้นจะได้รับคามยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเสียก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้คำยินยอมหรือไม่ให้คำยินยอมโดยมีเงื่อนไขหรือโดยล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร อนึ่ง บริษัทในเครือ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฉบับนี้ หมายความว่า บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือโดยทางอ้อมกับผู้เช่าในลักษณะใดลักษณะหนึ่ง ดังต่อไปนี้ (1) มีหุ้นหรือสิทธิออกเสียงตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) หรือ (2) มีอำนาจในการกำหนดทิศทางการจัดการของบริษัท เนื่องจากอำนาจที่ให้ไว้โดยข้อบังคับ สัญญา หรือเอกสารอื่นใด หรือ (3) มีอำนาจในการควบคุมคณะกรรมการหรือนโยบายของบริษัท - <u>การส่งมอบการครอบครองสถานที่เช่า (ข้อ 4.9):</u> ภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสถานที่เช่า พร้อมอุปกรณ์และสิ่งเครื่องครา รวมทั้งส่วนควบต่าง ๆ และ

	บุญของสถานที่เช่าทั้งหมด คืนให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่ผู้เช่าได้รับมอบ และในสภาพที่เสมือนวิญญูชนพึงรักษาทรัพย์สินของตนเอง ทั้งนี้ ยกเว้นในกรณีที่ไม่สามารถโอนส่วนควบหรืออุปกรณ์ให้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือการสึกหรอเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามสมควร ภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่าหรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ผู้เช่าต้องทำการรื้อถอนสิ่งต่อเติม และ/หรือสิ่งตกแต่งสถานที่เช่า และซ่อมแซมสถานที่เช่าให้กลับสู่สภาพเดิมก่อนที่ผู้เช่าเข้าครอบครองสถานที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว เว้นแต่จะมีการแจ้งต่อผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับสิ่งต่อเติม และ/หรือสิ่งตกแต่งของสถานที่เช่า ในกรณีเช่นว่านี้ ผู้ให้เช่าไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระเงินใด ๆ ให้กับผู้เช่าสำหรับสิ่งต่อเติมหรือสิ่งตกแต่งดังกล่าว ถ้ามีความเสียหายอันเกิดจากการรื้อถอน ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมสถานที่เช่าให้กลับสู่สภาพเดิม ในกรณีที่ผู้เช่ามิได้ทำการรื้อถอนหรือซ่อมแซมสถานที่เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายจากผู้เช่าในการรื้อถอน ซ่อมแซม หรือแก้ไขสถานที่เช่าให้กลับสู่สภาพเดิมได้ เว้นแต่จะมีการขยายระยะเวลาเช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าติดตั้งป้ายให้เช่า ณ สถานที่เช่าใน ระหว่าง 12 (สิบสอง) เดือนสุดท้ายก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ตลอดจนผู้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ารายใหม่ที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเข้ามาชมสถานที่เช่าในระหว่างวันทำการปกติ แต่ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าต้องทำหนังสือแจ้งผู้เช่าล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสาม (3) วันทำการ และการเข้าชมสถานที่เช่าจะต้องไม่รบกวนการประกอบธุรกิจของผู้เช่า เมื่อครบรอบเก้า (9) ปีของระยะเวลาเช่า ผู้เช่าตกลงที่จะให้มีการติดตั้งป้ายประกาศขาย ณ สถานที่เช่า และอนุญาตให้ผู้ให้เช่าทำการตลาดและกิจกรรมที่จำเป็นอื่น ๆ เพื่อการขายสถานที่เช่า และให้ผู้ให้เช่านำผู้ที่สนใจซื้อ (ซึ่งรวมถึงตัวแทนขายและนายหน้า) เข้ามาชมสถานที่เช่าในระหว่างวันทำการปกติ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าต้องทำหนังสือแจ้งล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสาม (3) วันทำการ และการเข้ามาชมสถานที่เช่าจะต้องไม่รบกวนการประกอบธุรกิจของผู้เช่า - <u>การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ</u> (ข้อ 4.10): ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของทางราชการ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสุขอนามัยและความปลอดภัย (ตามแต่กรณี) ผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ ภาษี และค่าธรรมเนียมทางการสำหรับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า หากหน่วยงานของรัฐขอให้ผู้ให้เช่าทำการชำระเงินค้างชำระดังกล่าวหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องชดเชยคืนเงินให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายหรือดำเนินการให้ผู้ให้เช่าได้รับการรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายอย่างครบถ้วน ในกรณีที่มีคำสั่ง การเรียกร้อง ความเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมที่เกิดขึ้นจากการที่ผู้เช่า หรือพนักงาน บริวาร ตัวแทน ผู้รับจ้าง หรือแขกของผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่านี้

- ภาษีและค่าธรรมเนียม (ข้อ 4.11):

ภาษีและค่าธรรมเนียม	คู่สัญญาที่ต้องรับผิดชอบ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	- ผู้เช่า - ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่เช่าฯ ตามอัตราที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องประเมินและเรียกเก็บ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา โดยจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าแจ้งอัตราค่าภาษีดังกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร - ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือกฎหมายอื่นเกี่ยวกับการเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สิน หรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ในอนาคต ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้กฎหมายอื่นเกี่ยวกับการเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สิน หรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ดังกล่าวทั้งจำนวน
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	- ได้รับยกเว้น - หากมีการเปลี่ยนแปลงในกฎหมายทำให้ค่าเช่าถูกเรียกเก็บภาษี ผู้เช่ายินยอมชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวให้แก่ ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าภาษี และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	- ผู้เช่าจะหักภาษี ณ ที่จ่าย ทุกครั้งที่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า และจะมอบหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า
อากรแสตมป์	- ผู้ให้เช่า
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า	- ผู้ให้เช่า

- ข้อปฏิบัติอื่น ๆ (ข้อ 4.12): ผู้เช่ารับรองต่อผู้ให้เช่าว่าในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะไม่เช่าที่ดิน และ/หรืออาคารภายในรัศมีสอง (2) กิโลเมตรจากสถานที่เช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของผู้เช่าเว้นแต่จะได้รับหนังสือยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า การรับรองในข้อนี้ไม่รวมถึงการเช่าที่ดินหรืออาคารเพื่อเป็นสำนักงานขายหรือดำเนินกิจกรรมอื่นใดที่สนับสนุนธุรกิจของผู้เช่าหรือบริษัทในเครือของผู้เช่า

ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงว่าผู้เช่ามีสิทธิตั้งชื่อสถานที่เช่า และจะแจ้งชื่อดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ผู้เช่ารับรองว่าชื่อของสถานที่เช่าจะไม่ถูกจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินทางปัญญาประเภทใดที่ผู้เช่าสามารถอ้างสิทธิหรือถูกอ้างถึงในฐานะเจ้าของจดทะเบียนของชื่อดังกล่าว ผู้เช่าจะไม่ใช้ชื่อสถานที่เช่าในทรัพย์สินอื่นของผู้เช่า และผู้ให้เช่าจะยังคงมีสิทธิใช้ชื่อสถานที่เช่า

	ต่อไปหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้ว แต่ทั้งนี้การสิ้นสุดของสัญญาต้องไม่ได้เกิดจากการผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า
การประกันภัย	- ผู้ให้เช่าจะจัดหาและดำรงกรมธรรม์ประกันภัยทั้งหมดไว้กับผู้รับประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเลือกด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยครอบคลุมสถานที่เช่า และทรัพย์สินอื่นทั้งหมดที่ติดตั้ง ตั้งอยู่ หรือวางอยู่ในสถานที่เช่า ผู้รับประกันภัยของการประกันภัยดังกล่าวคือผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าของผู้อื่น (ถ้ามี) การประกันภัยดังกล่าวให้ความคุ้มครองดังต่อไปนี้ ก) <u>การประกันภัยสำหรับความเสียหายทุกประเภท</u> โดยที่จำนวนเงินเอาประกันภัยจะต้องไม่น้อยกว่ามูลค่าของใหม่เต็มจำนวน (full replacement cost) ของทรัพย์สิน โดยไม่รวมมูลค่าของที่ดินที่ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. ข) <u>การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก</u> โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยไม่น้อยกว่าสามสิบล้าน (30,000,000) บาท ค) <u>การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก</u> โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยไม่น้อยกว่าค่าเช่ารายปีตามสัญญาเช่า - คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้ ก) ผู้เช่าตกลงที่จะจัดหาและดำรงกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองแต่เพียงผู้เดียว โดยที่มีผู้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ และคุ้มครองทรัพย์สินทั้งหมดของผู้เช่า และสิ่งตกแต่งทั้งปวงซึ่งผู้เช่าเป็นเจ้าของภายในสถานที่เช่า หากมีความเสียหายเกิดขึ้น ผู้เช่าจะทำการซ่อมแซมสิ่งตกแต่งดังกล่าวโดยใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากกรมธรรม์ประกันภัย ข) ผู้เช่าจะมีสิทธิซ่อมแซมทรัพย์สินและสิ่งตกแต่งอื่นใดทั้งหมดที่ติดตั้ง และ/หรือติดตั้งอยู่ในสถานที่เช่า ผู้เช่าตกลงจะปฏิบัติตามคำสั่งของผู้รับประกันภัยของผู้ให้เช่าในกรณี que ผู้ให้เช่าจ่ายค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยให้แก่ผู้เช่า เพื่อปรับปรุงสถานที่เช่า ค) ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ ชำระ และรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า สำหรับกระบวนการพิจารณาต้นทุน ค่าใช้จ่าย การเรียกร้อง และความรับผิดใด ๆ จากบุคคลที่สาม ซึ่งมีขึ้นต่อหรือเกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าอันเนื่องจากการกระทำ การละเว้นกระทำการ หรือความประมาทเลินเล่อ หรือการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาโดยผู้เช่า ผู้รับจ้าง ตัวแทน ผู้รับอนุญาต หรือแขกของผู้เช่า ง) ตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องจัดทำและดำรงไว้ซึ่ง (1) การประกันภัยความรับผิดโดยทั่วไปต่อสาธารณชนตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และ (2) การประกันอัคคีภัยสำหรับทรัพย์สินของ ผู้เช่าที่ตั้งอยู่ภายในสถานที่เช่า ซึ่งจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าก่อน กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว จะต้องทำกับผู้รับประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้เลือกหรือที่ผู้ให้เช่าอนุมัติ

สถานที่เช่าที่เสียหายหรือถูกทำลาย	- ในกรณีที่สถานที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ด้วยสาเหตุใดก็ตาม จนทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้สถานที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะพิจารณาและตกลงกันว่าจะสร้างหรือซ่อมแซมสถานที่เช่าหรือไม่ โดยจะต้องมีการปรึกษาหารือเพื่อตกลงกันภายในสี่สิบห้า (45) วันนับจากวันที่เกิดความเสียหายขึ้น หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะสร้างหรือซ่อมแซมสถานที่เช่าใหม่ ผู้ให้เช่าจะเป็นฝ่ายรับผิดชอบการดำเนินการดังกล่าว โดยใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประกันภัยหรือผู้รับประกันภัยร่วม การก่อสร้าง และ/หรือการซ่อมแซมจะต้องเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และจะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในสอง (2) ปี นับจากวันที่เกิดความเสียหาย หรือวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน หากค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยไม่เพียงพอสำหรับการก่อสร้างหรือซ่อมแซม ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบส่วนที่ขาด เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ในกรณีเช่นว่านี้ สิทธิและการผูกพันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายภายใต้สัญญาเช่าจะยังคงเหมือนเดิม และผู้ให้เช่าจะเป็นเจ้าของอาคารใหม่หรืออาคารที่ได้รับการซ่อมแซมดังกล่าวซึ่งถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสถานที่เช่า หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันว่าจะไม่สร้างหรือซ่อมแซมสถานที่เช่าใหม่หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกันได้ภายใน 45 วัน สัญญาเช่าจะถูกยกเลิกโดยอัตโนมัติทันที ในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าจะคืนค่าเช่าที่ชำระล่วงหน้าตามส่วนของระยะเวลาที่เหลืออยู่ให้กับผู้เช่าภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่สัญญาเช่าถูกยกเลิก - ในกรณีที่สถานที่เช่าเสียหายเพียงส่วนหนึ่งและผู้เช่ายังคงสามารถใช้งานสถานที่เช่าต่อไปได้ ให้สิทธิและการผูกพันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายภายใต้สัญญาเช่ายังคงมีผลบังคับ โดยให้ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมสถานที่เช่า โดยใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากกรมธรรม์ประกันภัย - ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่าในระหว่างระยะเวลาที่มีการซ่อมแซมหรือก่อสร้างสถานที่เช่า ซึ่งผู้เช่าไม่สามารถใช้สถานที่เช่าเพื่อการประกอบธุรกิจได้
ข้อจำกัดความรับผิด	- ภายใต้งบข้อกำหนดว่าด้วยเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่า ผู้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่า และ/หรือพนักงานและบริวารของผู้ให้เช่า หากเกิดการบาดเจ็บ ความเสียหาย ความสูญเสีย หรือความรับผิดอื่นใดที่เกิดขึ้นกับผู้เช่า บุคคลใด ๆ หรือทรัพย์สิน อันเนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่ไม่ได้อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ให้เช่า
เหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	- ในกรณีที่ผู้เช่า ก) ไม่ทำการชำระค่าเช่าหรือเงินชำระอื่น ๆ เมื่อถึงกำหนดชำระ หรือไม่ปฏิบัติตามคำรับรองและคำยืนยันใด ๆ ภายใต้อนุญาตเช่า และผู้ให้เช่าได้แจ้งเตือนเป็นหนังสือให้ผู้เช่าแก้ไขการไม่ชำระหรือไม่ปฏิบัติตามดังกล่าวแล้ว (แล้วแต่กรณี) แต่ผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าวภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับการบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า หรือ

	ข) ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรืออยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาภายใต้กฎหมายล้มละลาย ไม่ว่าโดยสมัครใจหรือโดยบังคับ หรือเมื่อมีการแต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือทรัสต์สำหรับทรัพย์สินทั้งหมดหรือส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งหมดของผู้เช่า - ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีในเวลาใด ๆ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร สิทธิบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าไม่เป็นการตัดสิทธิหรือสิทธิแก้ไขเยียวยาความเสียหายอื่นใดทั้งปวงที่ให้ผู้เช่าได้สัญญาเช่า (เช่น สิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย หรือสิทธิในการยึดเงินประกันสัญญาเช่า) - หากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าสถานที่เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยไม่มีเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาหรือเหตุผลโดยชอบใด ๆ ภายใต้กฎหมาย ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าฉบับนี้ และผู้ให้เช่าจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทุกเมื่อ โดยส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้เช่า และผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันสัญญาเช่าและเรียกร้องค่าขาดประโยชน์จากผู้เช่า โดยคิดคำนวณตามจำนวนค่าเช่านับแต่วันบอกเลิกสัญญาจนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือจนถึงวันที่ผู้เช่ารายใหม่เข้าทำการเช่าสถานที่เช่า สิทธิการบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าจะไม่เป็นการตัดสิทธิหรือสิทธิแก้ไขเยียวยาความเสียหายอื่นใดทั้งปวง (ถ้ามี) ของผู้ให้เช่า - ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ก) ไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนคำยืนยันและคำรับรองใดภายใต้สัญญาเช่า และผู้เช่าได้บอกกล่าวผู้ให้เช่าเป็นหนังสือให้แก้ไขเยียวยาการไม่ปฏิบัติหรือการฝ่าฝืนดังกล่าวแล้ว (ตามแต่กรณี) แต่ผู้ให้เช่าไม่แก้ไขเยียวยาภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้เช่า หรือ ข) ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรืออยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาภายใต้กฎหมายล้มละลาย ไม่ว่าโดยสมัครใจหรือโดยบังคับ หรือเมื่อมีการแต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์หรือทรัสต์สำหรับทรัพย์สินทั้งหมดหรือส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งหมดของผู้ให้เช่า ในกรณีนี้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในเวลาใดก็ได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าเสียหายทั้งหมดที่เกิดจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่า
ผลของการบอกเลิกสัญญา	- เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปในสถานที่เช่าและกลับเข้าครอบครองสถานที่เช่าโดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้เช่า - ผู้เช่าต้องรื้อถอนอาคาร สิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ และอุปกรณ์ทั้งหมดที่ตั้งอยู่ในสถานที่เช่า ("สิ่งของที่รื้อถอน") ภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งของที่รื้อถอนดังกล่าว โอนไปยังผู้ให้เช่าทันทีโดยไม่มีเงื่อนไขหรือค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมใด ๆ - คู่สัญญาตกลงว่าให้ความในข้อนี้ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง
หนังสือบอกกล่าว	- คู่สัญญาตกลงอย่างชัดแจ้งว่า หนังสือบอกกล่าวที่ส่งโดยจดหมายลงทะเบียนให้ถือว่าได้ส่งแล้วเมื่อนำส่ง อย่างไรก็ตาม หากหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวถูกส่งกลับคืนมาเนื่องจากไม่มีผู้รับจะถือว่าได้ส่งหนังสือบอกกล่าวนั้นแล้ว เมื่อหนังสือนั้นได้ถูกปิดไว้ ณ ที่อยู่ที่ระบุในสัญญาเช่า
เงินประกันความเสียหาย	- เงินประกันความเสียหาย เท่ากับ ค่าเช่าสิบสอง (12) เดือน ("เงินประกันความเสียหาย") เงินประกันความเสียหายไม่ใช่การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า

	- ผู้เช่าต้องวางเงินประกันความเสียหายในวันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า และเพื่อเป็นหลักประกันความเสียหายใด ๆ ที่เกิดกับสถานที่เช่าอันเนื่องมาจากผู้เช่า - ในกรณีที่มีการปรับขึ้นค่าเช่า ผู้เช่าตกลงที่จะมอบเงินประกันความเสียหายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อให้เงินประกันความเสียหายเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นมาสำหรับระยะเวลาสิบสอง (12) เดือน ภายในสิบห้า (15) วันนับจากวันที่มีการปรับขึ้นค่าเช่า - เงินประกันความเสียหายนี้ต้องคืนให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยภายในกำหนดสี่สิบห้า (45) วันหลังจากที่สัญญาเช่าครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง ภายหลังจากที่ได้หักค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากผู้เช่าแล้ว - ผู้ให้เช่าจะริบเงินประกันความเสียหาย เมื่อผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าจะส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้เช่าพร้อมทั้งหลักฐานที่เกี่ยวข้องไม่น้อยกว่าสิบห้า (15) วันก่อนทำการริบเงินประกันความเสียหาย - หลังจากที่ถูกผู้ให้เช่าริบเงินประกันความเสียหายแล้ว ผู้เช่าจะวางเงินประกันความเสียหายเพิ่มเติมภายในสิบห้า (15) วันนับจากวันที่ริบเงินประกันความเสียหายและแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว - ในกรณีที่เงินประกันความเสียหายไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะรับผิดชอบชดเชยส่วนที่ขาดให้ครบถ้วนภายในกำหนด 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า
เหตุสุดวิสัย	- เว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ตนไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย - "เหตุสุดวิสัย" หมายถึงเหตุการณ์ใดที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดความเสียหายร้ายแรง ซึ่งไม่สามารถป้องกันได้แม้ว่าบุคคลนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรแล้ว รวมถึงการตรากฎหมายหรือการดำเนินการใด ๆ ของรัฐบาลที่ส่งผลกระทบต่อการบังคับใช้สัญญาเช่า ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย อุทกภัย แผ่นดินไหว อุบัติเหตุ สงคราม การจลาจล การนัดหยุดงาน การปิดงานด้าง การก่อการร้าย และเหตุการณ์อื่นใดที่ส่งผลกระทบในทำนองเดียวกัน - สำหรับธุรกรรมทางการเงินหรือธุรกรรมอื่นใดที่ต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ คำว่า เหตุสุดวิสัย ให้ความหมายรวมถึง เหตุการณ์ที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยปิดทำการหรือไม่สามารถดำเนินการได้ - หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่าเนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุสุดวิสัยที่ทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับผลประโยชน์ตามสัญญาเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาเช่าโดยสุจริต
กฎหมายที่ใช้บังคับ	- กฎหมายไทย / ศาลไทย

2) สรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าแสนสิริ (“สัญญาแก้ไขสัญญาเช่า”)

วันที่มีผลใช้บังคับ	วันที่ธุรกรรมตามสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำเร็จ (Closing Date) โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบกำหนดวันที่มีผลใช้บังคับดังกล่าวเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน	
แก้ไขข้อ 3.1 (ก)	แก้ไขการชำระค่าเช่า โดยให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในงวดที่กำลังจะถึงกำหนดชำระเมื่อผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นหนังสือแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน และงวดต่อ ๆ ไป ด้วยวิธีการโอนเงินผ่านธนาคารเข้า 3 (สาม) บัญชีดังต่อไปนี้	
	บัญชีเงินฝากธนาคารของสิริพัฒน์ โพร	เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการของสิริพัฒน์ โพร
	บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
	บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนซึ่งกระแสนรายรับจะถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)	เพื่อจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
แก้ไขข้อ 4.9 (จ)	แก้ไขกำหนดระยะเวลาการคิดตั้งป้าย การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และการใด ๆ ที่จำเป็นในการขายทรัพย์สินที่เช่า โดยแก้ไขจาก เมื่อครบรอบเก้า (9) ปีของระยะเวลาการเช่า เป็นครบรอบสี่ (4) ปีของระยะเวลาการเช่า	
แก้ไขข้อ 4.11 (ก)	แก้ไขรายละเอียดเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือกฎหมายอื่นเกี่ยวกับการเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สิน หรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ในอนาคต จากเดิมที่ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งจำนวน แก้ไขเพิ่มเติมเป็นเพียงจะรับผิดชอบเฉพาะส่วนที่เพิ่มเติมจากกฎหมายเดิมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งแทน	
เพิ่มเติมข้อ 4.12 (ค)	ให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบและรับภาระในการชำระค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคต่าง ๆ สำหรับและที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ที่เกิดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามสัญญาเช่าทั้งหมด	
แก้ไขข้อ 5	การประกันภัยของผู้ให้เช่า เพิ่มเติมโดยระบุให้ชัดเจนว่าตลอดอายุของสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องจัดทำประกันภัยให้ครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า	

เอกสารแนบ 3

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น

คู่สัญญา	- ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ("ผู้ซื้อหุ้น") โดยทริสตีจะเป็นผู้รับโอนหุ้นภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นนี้ - ผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งมีชื่อและที่อยู่ปรากฏในแถวที่ 1 ของเอกสารแนบ 1 ของสัญญาซื้อขายหุ้น (เรียกรวมกันว่า "ผู้ขายหุ้น" และเรียกแต่ละรายว่า "ผู้ขายหุ้นแต่ละราย")
สินทรัพย์ที่ขาย	- หุ้นสามัญ ร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมดของ สิริพัฒน์ โฟร์
สิทธิและภาระผูกพันที่สำคัญของคู่สัญญา	- เมื่อการซื้อขายแล้วเสร็จ (เมื่อการซื้อขายหุ้นตามสัญญาซื้อขายหุ้นนี้เสร็จสมบูรณ์) ให้กรรมสิทธิ์ในหุ้นโอนไปยังทริสตีตามคำสั่งของผู้ซื้อโดยปราศจากภาระติดพันและสิทธิเรียกร้องทั้งปวง พร้อมทั้งบรรดาสิทธิต่าง ๆ ที่มีอยู่หุ้น ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต - ผู้ขายหุ้นตกลงที่จะขายและโอนหุ้นในวันที่การซื้อขายหุ้นสำเร็จ (ภายใน 1 วันทำการหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทุกข้อ (ตามที่ระบุข้างล่าง) สำเร็จจนเป็นที่พึงพอใจของผู้ซื้อหุ้น หรือวันอื่นใดตามที่ผู้ซื้อหุ้นอาจแจ้งให้ทราบ) - ผู้ซื้อหุ้นตกลงที่จะซื้อหุ้นในวันที่การซื้อขายหุ้นสำเร็จ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่การซื้อขายหุ้นสำเร็จ
เงื่อนไขบังคับก่อน	- ภาระผูกพันของผู้ซื้อหุ้นที่จะต้องทำการซื้อขายให้เสร็จสมบูรณ์ในวันที่การซื้อขายหุ้นสำเร็จ อยู่ภายใต้บังคับแห่งการปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญานี้อย่างถูกต้องครบถ้วน และความสำเร็จของเงื่อนไขดังต่อไปนี้ ก) ผู้ซื้อหุ้นประสบความสำเร็จในการระดมทุนและได้รับเงินทุนอย่างน้อย 2,400,000,000 บาทจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนครั้งแรก ข) การโอนขายกระแสรายรับ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการขายกรรมสิทธิ์ในที่ดินและกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส) ระหว่างสิริพัฒน์ โฟร์ และ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ภายใต้สัญญา RSTA สำเร็จ (Closing) โดยที่ สิริพัฒน์ โฟร์ ได้นำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ไปชำระแก่เจ้าหนี้ที่มีหลักประกันของตน และดำเนินการให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ปลอดจากภาระผูกพันที่มีอยู่ ค) คำรับรองและคำรับประกันที่ผู้ขายหุ้นให้ต้องเป็นจริงทุกประการในเวลาที่ให้ และยังคงเป็นจริงอยู่ ง) ผู้ขายหุ้นต้องได้ปฏิบัติตามภาระผูกพัน คำรับรอง และคำมั่นทั้งหมดภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นนี้อย่างถูกต้องแล้ว จ) ได้ได้รับความยินยอม การอนุมัติ และการยกเว้นทั้งหมดสำหรับหรือที่เกี่ยวข้องกับการขายและการโอนหุ้นให้แก่ผู้ซื้อหุ้น และ ฉ) ได้มีการเรียกจัดการประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์อย่างถูกต้องเพื่อลงมติอนุมัติการใช้วัตถุประสงค์และข้อบังคับใหม่ของ สิริพัฒน์ โฟร์ และได้มีการยื่นจดทะเบียนการใช้วัตถุประสงค์และข้อบังคับใหม่ของ สิริพัฒน์ โฟร์ กับกระทรวงพาณิชย์อย่างถูกต้อง

คำรับรอง คำรับประกัน และคำมั่นของผู้ขาย	- คำรับรอง ข้อปฏิบัติ และคำมั่นที่ให้โดยผู้ขายหุ้นตามธรรมเนียมปฏิบัติปกติ
การรับผิดชอบ	- ผู้ขายหุ้นตกลงที่จะร่วมกันรับผิดชอบและจัดให้มีการรับผิดชอบให้แก่ผู้ถือหุ้นและทรัสต์ สำหรับความเสียหายทั้งหมดที่ได้รับ โดยหรือเกิดขึ้นกับผู้ถือหุ้น และ/หรือ ทรัสต์ อัน เนื่องจากการที่ผู้ขายหุ้นฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข คำมั่น คำรับรอง หรือคำรับประกันที่ระบุ ในสัญญาซื้อขายหุ้นนี้ หรือโดยเกี่ยวกับหรือเกี่ยวข้องในลักษณะใดกับการกระทำหรือการ ละเว้นกระทำของผู้ขายหุ้น
กฎหมายที่ใช้บังคับ	- กฎหมายไทย

เอกสารแนบ 4
ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์

ลงวันที่

[•] ตุลาคม พ.ศ. 2564

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (ในฐานะทรัสต์)

และ

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด

(ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ก่อตั้งทรัสต์)

และ

บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด

(ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล)

สารบัญ

1. คำจำกัดความ	2
2. การก่อตั้งทรัสต์	5
3. ผู้รับประโยชน์	8
4. ลักษณะพิเศษของกองทรัสต์ สิทธิของผู้รับประโยชน์	8
5. ทรัพย์สินของกองทรัสต์	9
6. กรณีที่ต้องมีการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้รับประโยชน์ และการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์	11
7. การจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์	16
8. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	17
9. การแต่งตั้ง เจริญใจ วิธีการเปลี่ยนแปลง และค่าตอบแทนของทรัสต์	17
10. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	20
11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	20
12. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	21
13. การเลิกกองทรัสต์	22
14. การชำระบัญชีของกองทรัสต์ การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด	23
15. คำบอกกล่าว	23
16. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์	24
17. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้	25
18. การใช้สิทธิของคู่สัญญา	25
19. กฎหมายที่ใช้บังคับ / การระงับข้อพิพาท	25
เอกสารแนบท้าย 1	29
เอกสารแนบท้าย 2	35
เอกสารแนบท้าย 3	38
เอกสารแนบท้าย 4	39
เอกสารแนบท้าย 5	

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

สัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ("สัญญาก่อตั้งทรัสต์") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อ วันที่ [•] ตุลาคม พ.ศ. 2564 ระหว่าง

- (1) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ("ทรัสต์")** ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัดจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 199 อาคารคอลลัมน์ ทาวเวอร์ ชั้นจี และชั้น 21 – 23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ในฐานะทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกว่า "ทรัสต์")
- (2) **บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด** ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 43 อาคารไทยซีซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 ห้องเลขที่ 222 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกว่า "ผู้ออกโทเคนดิจิทัล" หรือ "ผู้ก่อตั้งทรัสต์") และ
- (3) **บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด** ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1 ศูนย์การค้าฮาบิโตะ ชั้น 2 ถนนอ่อนนุช ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ซึ่งต่อไปในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกว่า "เอ็กซ์ดี" หรือ "ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล")

ซึ่งต่อไปในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกรวมกันว่า "คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่าย"

โดยที่

- ก. วัตถุประสงค์ของการระดมทุนโดยการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลนั้น คือ การนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้)
- ข. โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนหนึ่งไปลงทุนในสัญญา RSTA (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส จาก บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด ("สิริพัฒน์ โฟร์") ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส โดยที่ สิริพัฒน์ โฟร์ จะนำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ไปชำระแก่เจ้าหนี้ที่มีหลักประกันของตน และดำเนินการให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ปลอดภัยจากภาระจำนองที่มีอยู่ และเพื่อการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อมิให้ทรัพย์สินหลักซึ่งสร้างกระแสรายรับภายใต้โทเคนดิจิทัล

กล่าวคือ กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันโดย สิริพัฒน์ โฟร์ นอกจากนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำเงินอีกส่วนหนึ่งไปลงทุนในหุ้นทั้งหมดของ สิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ซึ่งเป็นทรัพย์สินซึ่งสร้างกระแสรายรับหลักของโครงการการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

- ค. การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เป็นธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้)
- ง. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์จะจัดตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน พระราชบัญญัติทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือ คำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยการก่อตั้งกองทรัสต์จะสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ สำเร็จเสร็จสิ้น
- จ. ทรัสต์มีความประสงค์และยอมรับที่จะเข้าเป็นและปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือ คำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ทรัสต์ และผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และมีเจตนาร่วมกันที่จะให้ทรัสต์เป็นทรัสต์ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นร้อยละ 100 ของ บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด ("สิริพัฒน์ โฟร์") ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส โดยมีวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) และป้องกันมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- ฉ. เอ็กชิตี ในฐานะผู้ให้บริการระบบการเสนอขายโทเคนดิจิทัลของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ซึ่งมีหน้าที่กลั่นกรองลักษณะของโทเคนดิจิทัลที่จะเสนอขาย พิจารณาคุณสมบัติของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และตรวจสอบความครบถ้วนถูกต้องของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและร่างหนังสือชี้ชวน หรือข้อมูลอื่นใดนั้น ประสงค์ที่จะช่วยจัดเตรียมข้อมูลและดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่ายจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. คำจำกัดความ

- 1.1 เว้นแต่ข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ให้มีความจำกัดความดังต่อไปนี้

"กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน" หมายถึง พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือ คำสั่งที่

ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงประกาศ กจ. 15/2561 และประกาศอื่น ๆ ที่กล่าวถึงในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"กลุ่มบุคคลเดียวกัน" หมายถึง กลุ่มบุคคลเดียวกันตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 5/2564 (ข้อความเพิ่มเติม)

"กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส" หมายถึง ที่ดินและอาคารสำนักงานซึ่งประกอบด้วย (1) อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 3 หลัง และ (2) อาคารสำนักงานพาณิชย์ (ร้านค้า) 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง (3) อาคารสำนักงานพาณิชย์ และจอดรถยนต์ 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง ตั้งอยู่บนที่ดินภายในโครงการ T77 ถนนอ่อนนุช (สุขุมวิท 77) กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 19,602 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวม 31,862 ตารางเมตร

"กองทรัสต์" หมายถึง ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการลงทุนไทยเคเนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

"คณะกรรมการ ก.ล.ต." หมายถึง คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย

"ความเสียหายโดยสิ้นเชิง" หมายถึง ความเสียหายของทรัพย์สินที่สูญเสียหรือเสียหายทั้งหมด หรือได้รับความเสียหายจนถึงขั้นไม่คุ้มค่าที่จะซ่อมแซม หรือความเสียหายที่ต้องทำให้ต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนเต็มตามจำนวนเงินเอาประกันภัย

"ทรัพย์สินของกองทรัสต์" หมายถึง หุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โพร โดยที่ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 รายซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้นอีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น

"ทรัพย์สินโครงการ" หมายถึง กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สที่มีข้อผูกพันภายใต้ภาระและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์

"ที่ดิน" หมายถึง ที่ดินซึ่งมีเนื้อที่จดทะเบียนรวมประมาณ 7 ไร่ 1 งาน 42.2 ตารางวา ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2641, 4273 และ 4440 ตั้งอยู่ที่ แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย ซึ่งเป็นที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

"โทเคนดิจิทัล" หมายถึง โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ที่เสนอขายภายใต้หนังสือชี้ชวน ซึ่งแบ่งออกเป็น โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และ โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B

"บัญชี" หมายถึง บัญชี งบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ รวมถึงงบการเงินแบบย่อ และเอกสารที่เกี่ยวข้อง

"ประกาศ กข. 1/2553" หมายถึง ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 1/2553 เรื่องระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

"ประกาศ กข. 9/2552" หมายถึง ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 9/2552 เรื่องหลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

"ประกาศ กจ. 15/2561" ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

"ประกาศ กร. 4/2564" หมายถึง ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 4/2564 เรื่อง การกำหนดประเภทธุรกรรมในตลาดทุนที่ให้ผู้ถือหุ้นได้ (ฉบับที่ 5)

"ประกาศ กร. 5/2564" ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 5/2564 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นทรัสต์ของทรัสต์ สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์

"ประกาศ สข. 4/2553" หมายถึง ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สข. 4/2553 เรื่อง รายการในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

"ผู้รับประโยชน์" หรือ "ผู้ลงทุน" หมายถึง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริอัป ณ ช่วงเวลาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

"ผู้มีหน้าที่" ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.1 (ง)

"ผู้ถือโทเคนดิจิทัล" หมายถึง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริอัป

"ผู้บริหาร" หมายถึง ผู้บริหารตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 5/2564

"ผู้ถือหุ้นรายใหญ่" หมายถึง ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 5/2564

"พระราชบัญญัติทรัสต์" หมายถึง พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

"รอบบัญชีของกองทรัสต์" หมายถึง รอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ตามที่กำหนดในข้อ 2.6

"วันกำหนดสิทธิ" ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.4.1

"สัญญา RSTA" หมายถึง สัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ระหว่าง สิริพัฒน์ โฟร์ และผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

"สำนักงาน ก.ล.ต." หมายถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

"หนังสือชี้ชวน" หมายถึง แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริอัป (ซึ่งส่วนที่ 1 ข้อมูลสำคัญ และ ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัลของหนังสือชี้ชวนซึ่งเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาต่อกองทรัสต์นี้ ตามที่ได้แนบมาเป็นเอกสารแนบท้าย 5)

"หุ้นร้อยละ 100" หมายถึง หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทที่เกี่ยวข้อง ไปด้วยจำนวน 2 หุ้นเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายไทยที่กำหนดให้บริษัทต้องมีผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 3 ราย หนึ่งในกรณีที่ไม่ได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ผู้ถือหุ้นอีก 2 หุ้นที่เหลือ ได้แก่ (1) นายทศพร พรวัฒนศิริกุล และ (2) นางสาวจรรวณ

รัตน์ะ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์มีอบหมาย ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์และบุคคลอื่นใดที่กำหนดโดยทรัสต์ได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ สำเร็จภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัล

"เหตุสุดวิสัย" หมายถึง เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดภัยพิบัติโดยไม่อาจป้องกันได้ แม้บุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรตามที่อาจคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้นแล้ว

1.2 การตีความ

ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

- 1.2.1 การอ้างถึงพระราชบัญญัติ บทบัญญัติ หรือกฎหมาย หมายถึง การอ้างถึงพระราชบัญญัติ บทบัญญัติ หรือกฎหมายที่ได้มีการแก้ไข หรือตราใช้ใหม่เป็นครั้งคราวไป โดยบทบัญญัติอื่น (ไม่ว่าจะก่อนหรือหลังวันที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้) และรวมไปถึงกฎหมายหรือบทบัญญัติใด ๆ ที่ได้มีการตราใช้ใหม่ (ไม่ว่าจะได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือไม่) โดยคำสั่ง พระราชบัญญัติ พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ประกาศ บทบัญญัติ หรือกฎหมายลำดับรองภายใต้กฎหมายหรือบทบัญญัติที่เกี่ยวข้อง
- 1.2.2 การอ้างถึงเอกสารใด (รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้) หมายถึง การอ้างถึงเอกสารดังกล่าวตามที่ได้มีการแก้ไข รวบรวม เพิ่มเติม ปรับปรุง หรือแทนที่เป็นครั้งคราวไป
- 1.2.3 การอ้างถึงข้อความเบื้องต้น ตาราง หรือข้อสัญญา หมายถึง การอ้างถึงข้อความเบื้องต้น ตาราง หรือข้อสัญญาของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และการอ้างถึงย่อหน้าใดในตาราง หมายถึง การอ้างถึงย่อหน้าในตารางนั้น เว้นแต่ได้มีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- 1.2.4 เอกสารแนบท้ายที่ได้ลงนามกำกับไว้โดยคู่สัญญา ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ในกรณีที่เกิดการขัดแย้งระหว่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้กับเอกสารอื่น ๆ ให้นำหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มาใช้บังคับ อย่างไรก็ตาม หากมีข้อความที่ขัดแย้ง ไม่ตรงกันระหว่างข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้กับเอกสารแนบท้าย คู่สัญญาตกลงให้ข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มีผลบังคับเหนือข้อความในเอกสารแนบท้ายดังกล่าว
- 1.2.5 นิยามคำว่า "ผู้รับประโยชน์" หรือ "ผู้ลงทุน" ในข้อ 1.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้ตีความรวมถึงผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ที่จะเข้ามาเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ในอนาคต

ทั้งนี้ ในกรณีที่มิใช่ข้อสงสัย คู่สัญญาตกลงให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มีผลบังคับเหนือความเข้าใจ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่ทำขึ้นก่อนหน้าเกี่ยวกับการก่อตั้งทรัสต์ระหว่างคู่สัญญา

2. การก่อตั้งทรัสต์

2.1 ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร

- 2.1.1 **ทรัสต์สำหรับธุรกรรมเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ** เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทั้งนี้ การก่อตั้งทรัสต์นี้จะมีผล

สมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีกองทรัสต์โดยดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ใน SIRI Hub Private Fund สำเร็จ ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ โดยที่ทรัสต์ดังกล่าวจะจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

2.1.2 กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์ที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์ การจัดการกองทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์ตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 1

ทั้งนี้ ทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมีหน้าที่ในการติดตาม ดูแล รวมถึงตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ SIRI Hub Private Fund ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน โดยการอ้างอิงจากข้อมูลซึ่งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลส่งมอบให้แก่ทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1(4) ของเอกสารแนบท้าย 4

ส่วนผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักตามที่หนังสือชี้ชวน กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนกำหนด รวมตลอดถึงหน้าที่อื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

2.1.3 ทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริตเยี่ยงผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ และด้วยความชำนาญ โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ตลอดจนข้อมูลทุกประการที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิ (ถ้ามี) และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

2.2 ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

2.2.1 ชื่อ

ชื่อของกองทรัสต์ซึ่งก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ คือ **ทรัสต์สำหรับธุรกรรม การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิ** และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Trust for SIRI HUB Investment Tokens อนึ่ง ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว

2.2.2 อายุ

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นจนถึงวันที่ครบกำหนดอายุโครงการ (Maturity) หรือเมื่อครบอายุของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิ ตามความในข้อ 13.2 หรือวันที่เลิกกองทรัสต์โดยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือโดยผลของกฎหมาย

2.2.3 ประเภท

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นของนิติบุคคลเฉพาะกิจ ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (passive trust) ตามประกาศ กร. 4/2564 และกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน

2.2.4 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลก่อตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศ กร. 4/2564 ในการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อมิให้ทรัพย์สินของโครงการถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

2.3 วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ ได้แก่ วันที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ สำเร็จเสร็จสิ้นภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 5.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจาก (ก) การซื้อขายกระแสรายได้ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการขายกรรมสิทธิ์ในที่ดินและกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส) สำเร็จตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA และ (ข) สิริพัฒน์ โฟร์ ได้นำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายได้ตามสัญญา RSTA ไปชำระแก่เจ้าหนี้ที่มีหลักประกันของตน และดำเนินการให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ปลอดจากภาระจำนองที่มีอยู่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ การดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ ตามวรรคหนึ่ง จะต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2.4 ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 43 อาคารไทยซีซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 ห้องเลขที่ 222 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หมายเลขโทรศัพท์ 0-2006-5677

โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

2.5 ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่เลขที่ 199 อาคารคอลลัมน์ ทาวเวอร์ ชั้นจี และชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หมายเลขโทรศัพท์ 0-2649-2000

ทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดและได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตามประกาศ กข. 9/2552 โดยทรัสต์จะดำเนินการในฐานะทรัสต์ตามที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัสต์มีใบอนุญาตการเป็นทรัสต์ เลขที่ ท-0052-01 มีผลเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2557 และหนังสือจากสำนักงาน ก.ล.ต. เลขที่ กสค.กจ. 1912/2564 เรื่อง การอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการเป็นทรัสต์ของทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมี กระแสสายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 24 มิถุนายน 2564

ทรัสต์ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยตกลงเข้าถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่ง ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ออนให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในฐานะผู้รับ ประโยชน์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมต่อไปและตาม หลักเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2.6 รอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายนของทุกปี

3. ผู้รับประโยชน์

ผู้รับประโยชน์ คือ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

4. ลักษณะพิเศษของทรัสต์ สิทธิของผู้รับประโยชน์

4.1 ลักษณะพิเศษของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (Trust for SIRIHUB Investment Tokens)

เนื่องจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ นั้น เป็นธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือ มีกระแสสายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ประกาศ กร. 4/2564 และกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคน ดิจิทัลต่อประชาชน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการให้มีการก่อตั้งกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ เพื่อคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และป้องกันมิให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือ ก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ดังนั้น ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ นั้น มีลักษณะพิเศษแตกต่างจาก กองทรัสต์อื่น ๆ ซึ่งก่อตั้งภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือ คำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจ แห่งกฎหมายดังกล่าวดังนี้

(ก) สิทธิประโยชน์ของผู้รับประโยชน์

เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิวนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ผู้รับประโยชน์จะไม่สามารถผลตอบแทนเป็นตัวเงินใด ๆ จากกองทรัสต์โดยตรง นอกจากความคุ้มครองจากการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยทรัสต์ เพื่อป้องกันมิให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความ เห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคน

ดิจิทัล กล่าวคือ ในกรณีปกติ ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้ผลตอบแทนจากกองทรัสต์ แต่จะได้รับผลตอบแทนจากการเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนเท่านั้น

ในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ผู้รับประโยชน์จะมีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากกองทรัสต์ โดยสิทธิในการได้รับผลตอบแทนของผู้รับประโยชน์แต่ละรายจะเท่ากับสิทธิในการได้รับผลตอบแทนในฐานะผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนสำหรับแต่ละกลุ่ม ขึ้นอยู่กับว่าผู้รับประโยชน์เป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย กลุ่มใด ก็จะมีสิทธิได้รับผลตอบแทนเท่ากับผลตอบแทนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย กลุ่มนั้น กล่าวคือ ผู้รับประโยชน์ซึ่งถือโทเคนดิจิทัลสิริชัย A ก็จะได้รับผลตอบแทนเท่ากับที่กำหนดไว้สำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริชัย A และผู้รับประโยชน์ซึ่งถือโทเคนดิจิทัลสิริชัย B จะได้รับผลตอบแทนเท่ากับที่กำหนดไว้สำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริชัย B ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

(ข) หน่วยทรัสต์ และใบทรัสต์

ไม่มีหน่วยทรัสต์และไม่มีใบทรัสต์ โดยผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นไปตามรายชื่อที่ระบุไว้ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ที่จัดทำขึ้นตามข้อ 4.1 (ค) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย

(ค) ทะเบียนผู้รับประโยชน์

ทะเบียนผู้รับประโยชน์นั้นให้อ้างอิงจากรายชื่อที่สมบูรณ์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย ซึ่งผ่านการตรวจสอบแล้ว ("Whitelist") ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย ตามที่นิยามไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้รับประโยชน์โดยอ้างอิงจาก Whitelist ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย ณ เวลาที่เกี่ยวข้อง

5. ทรัพย์สินของกองทรัสต์

5.1 ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ หุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์

สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดกระแสรายรับของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย

ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และหนังสือชี้ชวน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ที่จะต้องโอนหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของทรัสต์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ หลังจากการโอนกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA จาก สิริพัฒน์ โฟร์ ไปยังผู้ออกโทเคนดิจิทัลสำเร็จ และ สิริพัฒน์ โฟร์ ได้นำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ไปชำระแก่เจ้าหนี้ที่มีหลักประกันของตน และดำเนินการให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ปลอดจากภาระจำนองและภาระผูกพันอันใดที่มีอยู่แล้ว

5.2 ทรัสตีเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์ เพื่อมิให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสตี และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

5.3 การดูแลและเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (ก) แยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีและทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสตีต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย โดยต้องทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสตี ในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสตีต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันตามสภาพที่เป็นอยู่ (As is where is)
- (ข) เก็บรักษา ตรวจสอบ ดูแล เบิกจ่าย และการจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการดูแลและติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ค) ทรัสตีจะต้องเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงเอกสารการทำธุรกรรมซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนทั้งหมดไว้ ณ สำนักงานของทรัสตี เว้นแต่ โดยลักษณะของทรัพย์สินนั้นไม่สามารถเก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานของทรัสตีได้ หรือเก็บรักษาทรัพย์สินไว้ที่สำนักงานของผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ซึ่งทรัสตีแต่งตั้งตามข้อ 5.4
- (ง) ทรัสตีต้องแจ้งให้ผู้ก่อตั้งทรัสตีและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทราบโดยพลันเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

5.4 การตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian)

- (ก) ทรัสตีมีหน้าที่แต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ซึ่งมีความน่าเชื่อถือและมีคุณสมบัติ เพื่อเป็นผู้ดูแลและเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ข) การแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ต้องทำเป็นสัญญาแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian Agreement) และแจ้งให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทราบการแต่งตั้งดังกล่าว
- (ค) ทรัสตีมิหน้าที่รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian)

5.5 การจัดการผลประโยชน์ที่ได้รับจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทรัพย์สิน ดอกผล และผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ (เช่น เงินปันผล เงินได้จากการขายหุ้น สิทธิพัฒนา โพร การจ่ายคืนเงินทุนและผลกำไรเมื่อมีการเลิกบริษัทของ สิทธิพัฒนา โพร) เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์

โดยถือเป็นกรรมสิทธิ์ของทรัสต์ซึ่งถือในนามของกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และการเก็บรักษาผลประโยชน์ที่ได้รับตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ทั้งนี้ การจ่ายผลตอบแทนนั้น เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน

6. กรณีที่ต้องมีการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้รับประโยชน์ และการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

6.1 เหตุผิคนัด

กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิคนัด และเมื่อมีเหตุผิคนัดให้ทรัสต์ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ และจ่ายผลตอบแทนจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ภายใต้ข้อ 6.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

- (ก) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ชำระเงินใด ๆ ตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส ตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 3 เรื่องการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เมื่อเกิดเหตุผิคนัด ของหนังสือชี้ชวน
- (ข) สิทธิพัฒนาไฟร์ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส ตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 3 เรื่องการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เมื่อเกิดเหตุผิคนัด ของหนังสือชี้ชวน
- (ค) เมื่อสัญญาเช่าระยะยาวระหว่างแสนสิริและสิทธิพัฒนาไฟร์มีเหตุให้ยกเลิกก่อนครบกำหนดอายุสัญญา
- (ง) ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิทธิพัฒนาไฟร์ ("ผู้มีหน้าที่") ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้มีหน้าที่ หรือเพื่อขอให้ผู้มีหน้าที่ ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (จ) มีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการที่ขัดแย้งกับกฎหมายอันส่งผลให้ผู้มีหน้าที่ ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการ ดังกล่าว เป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่มีได้เป็นความผิดและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้มีหน้าที่ เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น
- (ฉ) ผู้มีหน้าที่ เข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการหรือชำระบัญชี
- (ช) วิธีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโดยผู้มีหน้าที่ ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

6.2 เมื่อทรัสต์ทราบถึงหรือได้รับแจ้งว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ชำระเงินใด ๆ ตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเกินกว่า 1 ไตรมาส หรือสิทธิพัฒนาไฟร์ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA เกินกว่า 1 ไตรมาส ให้ทรัสต์ส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิทธิพัฒนาไฟร์ (กรณี สิทธิพัฒนาไฟร์ เป็นผู้กระทำผิดหน้าที่) ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 30 วัน

ทั้งนี้ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุข้างต้นทันทีที่ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

6.3 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ

(ก) การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการนั้นอาจกระทำได้ 2 รูปแบบ ดังนี้

- (1) การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยตรง กล่าวคือ หุ่นของ สิริพัฒน์ โฟร์ หรือ
- (2) การจำหน่ายทรัพย์สินทางอ้อม กล่าวคือ ทรัสต์ ในฐานะผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ มีมติให้ สิริพัฒน์ โฟร์ จำหน่ายไปซึ่งกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ซึ่ง สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นเจ้าของ

ทั้งนี้ กรณีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโครงการเนื่องจากมีเหตุผิติดตามข้อ 6.3 (ข) ของสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้ ทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการเลือกรูปแบบการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโดยวิธีการตามข้อนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์เป็นสำคัญ

(ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโครงการเนื่องจากมีเหตุผิติด

ในกรณีที่ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการตามข้อกำหนดของสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้ เนื่องจากมีเหตุผิติด ทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ให้ทรัสต์จัดให้มีการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือมีมติในฐานะผู้ถือหุ้นให้ สิริพัฒน์ โฟร์ จำหน่ายไปซึ่งกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส โดยการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขาย ทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมด (Bidding) โดยวิธีการประกวดราคาที่โปร่งใส และขาย ทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมดให้แก่ผู้ซึ่งให้ราคาสูงที่สุด

(1.1) ในกรณีขายทรัพย์สินโครงการโดยทรัสต์ ให้ทรัสต์จัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) โดยวิธีการประกวดราคาได้มาตรฐาน หรือที่ปฏิบัติกันเป็นการทั่วไปในการประมูล ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ลักษณะเดียวกันกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และ ในกรณีจำหน่ายหุ้นต้องดำเนินการภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย โดย ต้องจัดให้มีการประกวดราคาดำเนินไปด้วยความโปร่งใส และจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ซึ่งให้ราคาสูงที่สุด

(1.2) ในกรณีที่ทรัสต์ ในฐานะผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ มีมติให้ สิริพัฒน์ โฟร์ จำหน่าย กลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส เนื่องจากมีเหตุผิติด ในมติดังกล่าวต้องระบุ บัญชีที่ทรัสต์เปิดไว้เพื่อกองทรัสต์ที่ สิริพัฒน์ โฟร์ ต้องนำเงินที่ได้รับจากการขาย กลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ดังกล่าวฝากเข้าบัญชื่อนั้น

(1.3) ให้ทรัสต์ใช้รายงานการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งมีอายุ ไม่เกิน 6 เดือนในวันที่เริ่มประกวดราคาของแต่ละปีโครงการ หรือจัดให้มีการ ประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ใหม่ เพื่อใช้เป็นข้อมูลอ้างอิง ประกอบการดำเนินการประกวดราคาเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ทั้งนี้ มูลค่า จากการประเมินเป็นเพียงตัวเลขที่ทรัสต์ใช้อ้างอิงเท่านั้น ไม่ใช่หน้าที่หรือข้อบังคับ

ของทรัสต์ที่จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ให้ได้ไม่น้อยกว่ามูลค่าหรือราคาประเมินของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสดังกล่าว

- (2) ทรัสต์อาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใด เพื่อให้คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลแก่ทรัสต์ในการดำเนินการประกวดราคาตามข้อ 6.3 (ข)(1) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายข้างต้นให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถเรียกคืนค่าใช้จ่ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินในกองทรัสต์ได้

ทรัสต์สามารถหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ ภาษีค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนทรัสต์ ค่าจ้างที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งที่ต้องจ่ายให้แก่ทรัสต์หรือบุคคลอื่นใด ก่อนจะนำเงินส่วนที่เหลือเข้าบัญชีที่ทรัสต์เปิดไว้เพื่อกองทรัสต์ เพื่อชำระให้แก่ผู้รับประโยชน์ต่อไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

- (ค) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

- (1) เมื่อครบกำหนดอายุโครงการโดยไม่มีเหตุผิดนัด

กรณีที่ไม่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้น การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มดำเนินการ 12 เดือนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือในกรณีที่มีการต่ออายุโครงการ การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มดำเนินการใหม่ทันทีที่ทราบว่าจะต้องมีการต่ออายุโครงการ (เว้นแต่ในกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง) โดยการจำหน่ายโครงการจะคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ โดยวิธีการดังต่อไปนี้

- (1.1) ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์จัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) โดยวิธีการประกวดราคาที่ได้มาตรฐาน หรือที่ปฏิบัติกันเป็นการทั่วไปในการประมูลขายอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะเดียวกันกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยในกรณีที่เป็นการขายหุ้น ต้องดำเนินการภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย โดยต้องจัดให้มีการประกวดราคาดำเนินไปด้วยความโปร่งใส และจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ซึ่งให้ราคาสูงสุด และให้เงื่อนไขการซื้อขายซึ่งเป็นประโยชน์กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลมากที่สุดตามดุลพินิจของผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีการขายหุ้น ทรัสต์จะโอนหุ้นคืนให้แก่ผู้ก่อตั้งทรัสต์เมื่อเงื่อนไขในการจำหน่ายหุ้นเป็นไปตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน เพื่อให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการขายหุ้นและคืนเงินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต่อไป

(1.2) ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้รายงานการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งมีอายุไม่เกิน 6 เดือนในวันที่เริ่มประกวดราคาของแต่ละปีโครงการ หรือจัดให้มีการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ใหม่ เพื่อใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงประกอบการดำเนินการประกวดราคาเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ทั้งนี้ มูลค่าจากการประเมินเป็นเพียงตัวเลขที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้อ้างอิงเท่านั้น ไม่ใช่หน้าที่หรือข้อบังคับของผู้ก่อตั้งทรัสต์ที่จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้ได้ไม่น้อยกว่ามูลค่าหรือราคาประเมินของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ดังกล่าว หากการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) เป็นการประกวดราคาตามที่กำหนดไว้ข้างต้นนี้ แม้ว่าราคาที่ได้รับจากการประกวดราคา เนื่องจากปัจจัยในตลาด ณ เวลานั้น รวมถึงเหตุผลทางธุรกิจ สถานการณ์ สภาพคล่อง หรือสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาพเศรษฐกิจ หรือปัจจัยอื่น ๆ ส่งผลให้ไม่สามารถหาผู้ซื้อซึ่งให้ราคาไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินโครงการที่ได้มาจากการประเมินดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์อาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี และบุคคลอื่นใด เพื่อให้คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลแก่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ในการดำเนินการประกวดราคานี้

(1.3) ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์สามารถหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ ภาชี ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนทรัสต์ ค่าจ้างที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ก่อนนำจำนวนเงินที่เหลือมาไถ่ถอนและจัดสรรคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

ในการนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าตอบแทนทรัสต์ ค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเพื่อการชำระบัญชีและการเลิกกองของกองทรัสต์ด้วย ทั้งนี้ ให้ทรัสต์เป็นอันหลุดพ้นจากหน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ เมื่อได้มีการโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไปยังผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้ถือโทเคนดิจิทัลชำระผลตอบแทนจากการไถ่ถอนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเรียบร้อยแล้ว ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นจะอยู่ภายใต้การตรวจสอบของทรัสต์ว่าการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 เรื่องขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการก่อนการครบกำหนดอายุโครงการของหนังสือชี้ชวนหรือไม่

(2) กรณีอื่น ๆ

ในกรณีที่ไม่มีเหตุผิวนัด แต่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยวิธีการตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนนั้น ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแจ้งต่อทรัสต์เป็นหนังสือถึงวิธีการ รูปแบบ และรายละเอียดการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามขอบเขตและวิธีการดำเนินการที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยวิธีการตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยภายหลังจากได้รับแจ้งรายละเอียดดังกล่าวแล้ว ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการและให้ความร่วมมือต่าง ๆ ในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งรวมถึงการลงนามในเอกสารต่าง ๆ การลงคะแนนให้ความเห็นชอบ เข้าร่วมประชุม เพื่อให้การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสำเร็จตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ทั้งนี้ ในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.3 (ค) นี้ แม้ทรัสต์จะมีได้มีหน้าที่ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการดังกล่าว แต่ในกรณีที่ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการไม่เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 (ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล ข้อ 4.2.3 (ก) ของหนังสือชี้ชวน หรือไม่เป็นไปตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ไม่เป็นไปตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ให้ทรัสต์แจ้งคัดค้านการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล โดยหนังสือคัดค้านอาจเสนอแนวทางแก้ไขการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้มีความโปร่งใสมากขึ้น และ/หรือ เพื่อให้เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการแก้ไข ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่ทรัสต์กำหนด ให้ทรัสต์เข้าดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการแทนที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามเงื่อนไขและวิธีการเช่นเดียวกับที่กำหนดตามข้อ 6.3 (ข) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ในกรณีที่ไม่มี การคัดค้านจากทรัสต์ หรือผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการตามแนวทางแก้ไขซึ่งทรัสต์ได้เสนอแนะแล้วนั้น ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ ภาชี ค่าธรรมเนียมค่าตอบแทนทรัสต์ ค่าจ้างที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ก่อนนำจำนวนเงินที่เหลือมาไถ่ถอนและจัดสรรคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามหนังสือชี้ชวนต่อไป

6.4 ในกรณีที่ต้องมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้รับประโยชน์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน ให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

6.4.1 ผู้รับประโยชน์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้รับประโยชน์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ณ วันและเวลาดำเนินการสิทธิของผู้รับประโยชน์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์

ตอบแทน โดยอ้างอิงจาก Whitelist ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย ณ วันและเวลากำหนดสิทธิ ("วันกำหนดสิทธิ")

6.4.2 จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนโดยนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้รับประโยชน์ ตาม Whitelist ที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลให้ข้อมูล โดยผู้รับประโยชน์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยจะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้โดยทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) มอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลประกาศการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนวันกำหนดสิทธิผู้รับประโยชน์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และอัตราผลประโยชน์ตอบแทน โดยส่งหนังสือแจ้งผู้รับประโยชน์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ณ วันกำหนดสิทธิ

(ข) ดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้รับประโยชน์ (ถ้ามี)

6.4.3 อัตราผลประโยชน์ที่ผู้รับประโยชน์ในแต่ละกลุ่มจะได้รับจากกองทรัสต์ให้เทียบเคียงจากอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกลุ่มต่าง ๆ จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ตามกรณีที่เกี่ยวข้อง

7. การจัดการทางการเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นของนิติบุคคลเฉพาะกิจซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (passive trust) ตามประกาศ กร. 4/2564 และกองทรัสต์สำหรับการถือครองทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการชำระหนี้ซึ่งเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย ดังนั้น กองทรัสต์นี้จะไม่มีการจัดการทางการเงินของกองทรัสต์และทรัสต์ไม่มีหน้าที่จัดการทางการเงินของกองทรัสต์ โดยงบการเงินของทรัสต์จะไม่รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในการนี้ คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายรับทราบว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการทำงานการเงินประจำปีของ สิริพัฒน์ โฟร์

ทั้งนี้ ทรัสต์ยังคงมีหน้าที่แยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย โดยต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หากมีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดการทางการเงิน ให้ทรัสต์สามารถมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้จัดการทางการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับ

อนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยให้ถือว่าการทำงานการเงินดังกล่าวเป็นการจัดการการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งทรัสต์ได้จัดทำแยกต่างหากจากงบการเงินของทรัสต์แล้ว

8. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือทรัสต์ ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

9. การแต่งตั้ง เจอนไซ วิธีการเปลี่ยนแปลง และค่าตอบแทนของทรัสต์

9.1 คุณสมบัติของทรัสต์

ทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์

ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้

ทั้งนี้ ระหว่างการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามพระราชบัญญัติทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อได้ว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

9.2 การแต่งตั้งทรัสต์

ทรัสต์ได้รับการแต่งตั้งโดยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ทรัสต์ที่จะได้รับการแต่งตั้งจะต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือโทเคน ดิจิทัลตามข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน

9.3 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์

9.3.1 เหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

- (ก) ทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ที่มีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดูแลจัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วัน นับจากวันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญาหรือผิดพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกัน

หรือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณีก่อนที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ได้ให้ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์อื่นใด ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของทรัสต์ ให้กรณีดังกล่าวไม่ถือเป็นเหตุของการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

- (ข) ทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้พ้นจากการของทรัสต์ ทรัสต์เลิกกิจการสิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล ทรัสต์มีการชำระบัญชี หรือถูกระงับการดำเนินการ
- (ค) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีมติให้เปลี่ยนแปลงทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน
- (ง) คณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์
- (จ) ทรัสต์ขาดคุณสมบัติในการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือทรัสต์มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ซึ่งไม่อาจดำเนินการแก้ไขให้ความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นสิ้นไป
- (ฉ) ทรัสต์ประสงค์จะลาออกจากการทำหน้าที่ โดยแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน

9.3.2 การดำเนินการภายหลังเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ยกเว้นเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1 (ค) ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อไป โดยวิธีการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1 (ค) ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดโดยมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลดังกล่าว

9.3.3 เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่ยังมิอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ได้ ให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1 (ก) (ง) (จ) และ (ฉ) ให้ทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ทรัสต์ต่อไป แต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์ จนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

- (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1 (ข) ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้ชำระบัญชี หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่นในทำนองเดียวกับบุคคลดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดำเนินการเกี่ยวกับกองทรัสต์เท่าที่จำเป็นและสมควร จนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

9.3.4 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์รายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ และเพื่อให้ทรัสต์รายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์รายใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ทรัสต์รายเดิมลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์รายใหม่ และมอบหนังสือดังกล่าวให้ทรัสต์รายใหม่เก็บรักษาไว้

ให้ทรัสต์รายเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ทรัสต์รายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่

หากทรัสต์รายเดิมมิได้ดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ทรัสต์รายใหม่ร้องขอต่อศาลเพื่อให้มีคำสั่งให้ทรัสต์รายใหม่ได้มาซึ่งสิทธิเหนือกองทรัสต์ได้

ในกรณีที่ทรัสต์รายเดิมมิได้ดำเนินการใด ๆ ตามวรรคหนึ่งเลย หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ หรือผู้รับประโยชน์ ทรัสต์รายเดิมต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ หากความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ และทรัสต์รายใหม่ยังไม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์ตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือผู้รับประโยชน์อาจเรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายเดิมเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้

9.3.5 ให้ทรัสต์รายใหม่แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบว่าตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมภายใน 15 วันนับแต่วันที่ตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิม พร้อมทั้งแจ้งบุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับทรัสต์รายเดิม

9.3.6 ในกรณีที่มิเหตุให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนดได้

9.3.7 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3 นี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อการใช้ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และไม่มีผลต่อสถานะของกองทรัสต์

9.4 คำตอบแทนทรัสต์

คำตอบแทนทรัสต์จะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 11 ทั้งนี้ คำตอบแทนทรัสต์นี้ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ

10. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

10.1 ทรัสต์

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ รวมถึง ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์ เป็นไปตามเอกสารแนบท้าย 1

10.2 ผู้ก่อตั้งทรัสต์

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ให้มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามเอกสารแนบท้าย 2

10.3 ผู้รับประโยชน์

ผู้รับประโยชน์ให้มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามเอกสารแนบท้าย 3

10.4 ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามเอกสารแนบท้าย 4

11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

11.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ/หรือกองทรัสต์ได้ ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควร ซึ่งเกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์โดยตรง อันได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใด ๆ เพื่อการก่อตั้งทรัสต์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในตารางด้านล่างนี้ ซึ่งจะเรียกเก็บจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล และกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว และในการกำหนดค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราวแยกต่างหากออกจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีใด ๆ ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ/หรือกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในภาษีที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ	อัตราเรียกเก็บ	ผู้รับผิดชอบ ค่าใช้จ่าย
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ กรณีเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน (Maturity) / อายุของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริยับ (4ปี)	ปีที่ 1 = 3.5 ล้านบาท ปีที่ 2 = 2.5 ล้านบาท	ผู้ให้บริการ ระบบเสนอขาย โทเคนดิจิทัล

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ	อัตราเรียกเก็บ	ผู้รับผิดชอบ ค่าใช้จ่าย
	ปีที่ 3 = 2.5 ล้านบาท ปีที่ 4 = 2.5 ล้านบาท	
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน กรณีที่มีการขายระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน	2.5 ล้านบาทต่อปี	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินจากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการในกรณีที่ไม่มีเหตุผิดนัด ไม่ว่าจะเป็นการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการในปีใดก็ตาม	9.6 ล้านบาท	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในกรณีมีเหตุผิดนัด	13.6 ล้านบาท	กองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ (เฉพาะกรณีที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ)	ตามที่จ่ายจริง	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

- 11.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้รับประโยชน์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

12. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

- 12.1 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาระบบนี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน
- 12.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาระบบนี้ต้องมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นเรื่องที่กระตบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องได้รับมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามหลักเกณฑ์การขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์
- 12.3 กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาระบบนี้ในประเด็นที่ไม่มัยสำคัญและไม่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 12.4 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาระบบนี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบ หรือคำสั่ง

ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ได้ตามที่เห็นสมควรเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล

12.5 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้กรณีอื่น ๆ โดยทั่วไป

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้รับประโยชน์ มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้รับประโยชน์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้รับประโยชน์เสีย ประโยชน์ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ได้ตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้อง ขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล

13. การเลิกกองทรัสต์

เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ได้ต่อเมื่อ (ก) พ้นกำหนด 15 วันนับแต่วันที่ได้แจ้งให้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์และประกาศให้ผู้ลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ (ข) ทรัสต์ได้ใช้ความพยายามเยี่ยงผู้มี วิชาชีพ ซึ่งได้รับความไว้วางใจ และด้วยความชำนาญในการแก้ไขเหตุการณ์ซึ่งเป็นเหตุในการเลิกกองทรัสต์ เว้นแต่ กรณีที่มีเหตุระงับสิ้นของกองทรัสต์ตาม ข้อ 13.1 ข้อ 13.2 ข้อ 13.4 และข้อ 13.6 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

13.1 เมื่อไม่มีทรัพย์สินของกองทรัสต์เหลืออยู่เนื่องจากการดำเนินการตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

13.2 เมื่อครบกำหนดไถ่ถอน (Maturity) หรือครบอายุของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (และที่อาจต่ออายุโทเคน ดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน) และทรัสต์ได้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไป ยังผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวน และมีการดำเนินการตามข้อ 6.3 (ค) และ ข้อ 6.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้เสร็จสิ้นแล้ว

13.3 กรณีที่มีเหตุผิณัดที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และทรัสต์ได้ดำเนินการตามข้อ 6.3 (ก) และ ข้อ 6.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ให้เสร็จสิ้นแล้ว และภายหลังจากนั้น หากมีทรัพย์สินเหลืออยู่ในกองทรัสต์ ทรัสต์จะโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไปยังผู้ก่อตั้งทรัสต์

13.4 เมื่อมีมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน

13.5 เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วน ได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้

13.6 เหตุระงับสิ้นไปของกองทรัสต์ ตามมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือเหตุอื่นตามที่กำหนดใน พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

14. การชำระบัญชีของกองทรัสต์ การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด

14.1 ในกรณีที่กองทรัสต์สิ้นสุดลง และมีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน กำหนดให้ทรัสต์ต้องดำเนินการชำระบัญชีของ กองทรัสต์ ให้ทรัสต์จะมีหน้าที่ในการดำเนินการชำระบัญชี หรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่ชำระสะสาง หนี้สินและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงจะจัดให้มีการชำระค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทน และหนี้สินใด ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยให้ทรัสต์เป็นอัน หลุดพ้นจากหน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้เมื่อได้มีการโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไป ยังผู้ก่อตั้งทรัสต์เรียบร้อยแล้ว ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

- (1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน
- (2) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ
- (3) ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินคดีของผู้รับประโยชน์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสต์มีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทนทรัสต์
- (4) หนี้ยี่ห้ออื่น

หากกองทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงาน พิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี เป็นผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

15. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องทำเป็นลายลักษณ์ อักษร และส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์ อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอก กล่าวให้ถือว่ามีผล

15.1 ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทาง ไปรษณีย์ หรือ

15.2 นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง หรือ พนักงานส่งเอกสาร

หากส่งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด

ที่อยู่: 43 อาคารไทยซีซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 ห้องเลขที่ 222 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขต
สาทร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์: 02-006-5677
อีเมล:
บุคคลที่ติดต่อ:

หากส่งให้ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่: 199 อาคารคอคลัมน์ ทาวเวอร์ ชั้นจี และชั้น 21 – 23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์: 0-2649-2270-3
อีเมล: Trustee@mfcfund.com
บุคคลที่ติดต่อ: ผู้อำนวยการ ฝ่ายทรัสต์ธุรกิจกองทรัสต์

หากส่งให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด

ที่อยู่: 1 ศูนย์การค้าฮาบิโตะ ชั้น 2 ถนนอ่อนนุช ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ
เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์: 0-2038-5999
อีเมล:
บุคคลที่ติดต่อ:

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบ
ล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับ
แจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตาม
รายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

16. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายไม่ว่าด้วย
เหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพัน
คู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตาม
กฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มี
ผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

17. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญา

ในกรณีที่มีข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญานี้ ให้ถือเอาข้อกำหนดในสัญญานี้เป็นสำคัญ โดยให้ข้อกำหนดในสัญญานี้มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว

18. การใช้สิทธิของคู่สัญญา

การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลาเพื่อให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งกระทำการตามหน้าที่และความผูกพันตามสัญญานี้ หรือเพื่อแก้ไขการผิดสัญญาใด ๆ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายที่กำหนดเวลาหรือขยายเวลาให้ ทั้งนี้ การสละสิทธิที่มีผลสมบูรณ์จะต้องกระทำโดยชัดแจ้งเป็นหนังสือและบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่าย

19. กฎหมายที่ใช้บังคับ / การระงับข้อพิพาท

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญานี้ ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่าง คู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

[หน้าต่อไปเป็นหน้าลงนาม]

สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ทำขึ้นเป็น 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความ
ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็น
สำคัญ

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____

(นายธนชาติ รุ่งสิทธิวัฒน์)

กรรมการผู้จัดการ

ลงชื่อ _____

([•])

ลงชื่อ _____ พยาน

(นายทศพร พรวัฒนศิริกุล)

ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด

ลงชื่อ _____

([•])

ลงชื่อ _____ พยาน

([•])

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด

ลงชื่อ _____

([•])

ลงชื่อ _____ พยาน

([•])

ลงชื่อ _____

([•])

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทริสตี

1. สิทธิ

- 1.1 ห้ามมิให้ทริสตีกระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทริสตี หรืออาจทำให้ทริสตีขาดความเป็นอิสระไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทริสตีเอง หรือประโยชน์ของผู้อื่น โดยทริสตีจะกระทำการใดที่เป็น การขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทริสตี เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทริสตี ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทริสตีสำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
 - (3) การเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทริสตี การดำเนินการที่สอดคล้องกับข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน
- 1.2 การตัดสินใจใด ๆ ของทริสตีในการปฏิบัติในขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสตี หากทริสตีได้กระทำไปด้วยความสุจริตและความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพแล้วให้ถือเป็นที่สุด

2. หน้าที่และความรับผิดชอบ

- 2.1 ทริสตีต้องมีหน้าที่จัดการกองทริสตีด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสตี และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)
- 2.2 ทริสตีต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.3 ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกระทำการ หรือดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามหนังสือชี้ชวน หรือสัญญาก่อตั้งทริสตี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทริสตีดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (2) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นตามที่เห็นสมควร
- 2.4 ทริสตีต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทริสตีต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามแบบหนังสือชี้ชวน หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- (2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่มีการดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่เป็นการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทรัสต์ต้องจัดให้มีช่องทางสำหรับการตอบข้อซักถาม ให้ความเห็น ทักท้วง และแจ้งต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวรรคหนึ่งด้วย

2.5 ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือโทเคนดิจิทัล ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

2.6 ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ การดำเนินการที่ฝ่าฝืนข้อห้ามตามข้อ 2.6 (1) ของเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ให้ตกเป็นโมฆะ
- (2) แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (3) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
- (4) จัดเว้นการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (5) ในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉิน ให้ดำเนินการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือมีมติให้การขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน และสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (6) ในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉิน ให้จัดให้มีบัญชีเพื่อรับโอนเงินค่าตอบแทนที่ได้จากการขายทรัพย์สินโครงการ และแจ้งให้ สิริพัฒน์ ไพร์ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทราบเป็นหนังสือถึงรายละเอียดบัญชีดังกล่าว และอาจมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้รับผลประโยชน์ตามข้อ 6.4.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

- (7) ตรวจสอบให้การดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 (ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล) ของหนังสือชี้ชวน โดยอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และแจ้งคัดค้านหากการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ไม่เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 (ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล) ของหนังสือชี้ชวน
- (8) เมื่อทรัสต์ทราบถึงหรือได้รับแจ้งว่ามีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 (ก) หรือ (ข) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริวัฒน์ โฟร์ (กรณี สิริวัฒน์ โฟร์ เป็นผู้กระทำผิดหน้าที) ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 6.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (9) ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ
- (10) ดำเนินการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ ตามข้อ 6.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ จากการขายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้รับประโยชน์
- (11) ทำหน้าที่เพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง โดยต้องชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (12) จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรับรองงานในความรับผิดชอบของทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้
- (ก) การจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์
 - (ข) การเก็บรักษาทรัพย์สินโดยมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
 - (ค) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่าย และหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
 - (ง) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล
 - (จ) การแยกทรัพย์สินและงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่นหรือของทรัสต์โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี ในกรณีที่มีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลงแก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดทำงบการเงิน โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี โดยอาจมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการแทนได้

- (ฉ) จัดให้มีช่องทางสำหรับการตอบข้อซักถาม ให้ความเห็น ทักท้วง และแจ้งต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล สำหรับกรณีการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อกระทำการต่าง ๆ

2.7 ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ต่อไปนีกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

- (1) ดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และให้ส่งสำเนาซึ่งได้แกะนั้นให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไข ตามแต่กรณี
- (2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตามข้อ 12 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้รับประโยชน์โดยรวม
- (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และ/หรือ การก่อตั้งกองทรัสต์ที่ออกตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนและพระราชบัญญัติทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง

2.8 จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์โดยรวม กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

2.9 แก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับกองทรัสต์ให้สิ้นไป หากไม่สามารถแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาอันสมควรให้ทรัสต์แจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบถึงเหตุความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยละเอียด และให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีมติเปลี่ยนแปลงทรัสต์ และดำเนินการเพื่อให้มีทรัสต์รายใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3 ของเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง การพิจารณาว่าทรัสต์มีประโยชน์ขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์หรือไม่นั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3 ของเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

2.10 ดำเนินการเก็บหรือจ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงหักภาษี ณ ที่จ่าย ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด

2.11 ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 14 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ทำหน้าที่ชำระบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ชำระบัญชีได้ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการจัดหาบุคคลอื่นใดซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดเข้ามาทำหน้าที่ชำระบัญชีของกองทรัสต์แทนได้

3. ความเป็นอิสระของทรัสต์

3.1 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ และจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้

- (1) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้ออกโทเคนดิจิทัลเกินร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ก่อตั้งทรัสต์
- (2) มีผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้ถือหุ้นในทรัสต์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ดังกล่าว
- (3) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- (4) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- (5) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในลักษณะทำนองเดียวกับ (1) ถึง (4) หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ดำเนินการ ดังนี้

- (1) แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น
- (2) แก้ไขให้ความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นสิ้นไป และหากไม่สามารถแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามสมควรให้ทรัสต์แจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบถึงเหตุแห่งการขาดความเป็นอิสระโดยละเอียด และให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีมติเปลี่ยนแปลงทรัสต์และดำเนินการเพื่อให้มีทรัสต์รายใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.2 ทรัสต์จะถือโทเคนดิจิทัลที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์นั้นได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

- (1) ร้อยละ 50 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) ร้อยละ 50 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโทเคนดิจิทัลแต่ละชนิด

การคำนวณอัตราการถือโทเคนดิจิทัลตามวรรคหนึ่ง ให้นับรวมโทเคนดิจิทัลที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์ด้วย

4. ความรับผิดชอบของทรัสต์

4.1 ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้รับประโยชน์ หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

- 4.2 ทรัสตีไม่ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสตีหรือผู้รับประโยชน์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ก่อตั้งทรัสตีหรือของบุคคลอื่นใด หากว่าทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ก่อตั้งทรัสตี เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสตี หนังสือชี้ชวน และพระราชบัญญัติทรัสตีตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

5. การชดใช้ความเสียหายให้แก่ทรัสตี

- 5.1 ให้ทรัสตีมีสิทธิได้รับเงินชดใช้ความเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาอื่นใด ซึ่งทรัสตีได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสตี และ ความรู้ความสามารถของที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาอื่นใดดังกล่าว ตลอดจนการรับผิดชอบใช้จากทรัพย์สิน โครงการสำหรับความรับผิดใด ๆ อันทรัสตีได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสตีอย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญาก่อตั้งทรัสตี หนังสือชี้ชวน และตามพระราชบัญญัติทรัสตีตลอดจนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ
- 5.2 ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสตี เงินชดใช้ความเสียหาย และการรับผิดชอบใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึงความรับผิด อันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ที่ทรัสตีได้มอบอำนาจ หรือตัวแทนหรือบุคคล ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสตีด้วย
- 5.3 เงินชดใช้ความเสียหายตามข้อนี้
- (1) เป็นเงินที่ทรัสตีพึงได้รับเพิ่มเติมจากเงินชดใช้ความเสียหายอื่นใด ที่ทรัสตีมีสิทธิได้รับตามกฎหมาย
 - (2) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่ทรัสตีพ้นจากตำแหน่ง หรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสตีของกองทรัสตี

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ก่อตั้งทรัสต์

1. สิทธิ

- (1) ผู้ก่อตั้งทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากและดำเนินการใด ๆ โดยอาศัย
 - (ก) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
 - (ข) คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล วาณิชธนกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินราคา และบุคคลอื่นใดที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ขอคำปรึกษา และผู้ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ขอคำปรึกษานั้น
 - (ค) เอกสารที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้รับประโยชน์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ
 - (ง) เอกสารอื่นใดที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์มีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น
- (2) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบหากว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการโดยสุจริตและระมัดระวังโดยปราศจากความประมาทเลินเล่อ และอาศัยความเห็น คำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับตามข้อ 1 ของเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์สามารถอ้างหรือใช้ลายมือชื่อใด ๆ ที่ได้รับโดยไม่จำเป็นต้องตรวจสอบเพิ่มเติม หากว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังเพียงพอแล้ว และเห็นว่าไม่มีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นนั้น
- (3) ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีสิทธิดำเนินการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลในเรื่องสำคัญใด ๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 7 (หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล) ของหนังสือชี้ชวน

2. หน้าที่และความรับผิดชอบ

- 2.1 ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้มีกองทรัสต์โดยดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริวัฒน โพรสำเร็จ (ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์)
- 2.2 ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้รับประโยชน์โดยรวม และเป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่

เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทำแทนได้

- (1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ และผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- (2) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องประสานงานกับทรัสต์และทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่ และระยะเวลาที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องนำเสนอข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (3) จัดทำ ตรวจสอบ และตรวจสอบสัญญา ข้อตกลง และเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์จะต้องลงนามเพื่อให้กองทรัสต์ดำเนินการลงทุน หรือจำหน่ายการลงทุนหรือทำธุรกรรมใด ๆ ในนามของกองทรัสต์
- (4) ในกรณีที่ต้องมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้รับประโยชน์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะร่วมกันดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน โดยนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้รับประโยชน์ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (5) การบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (6) ต้องไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ เว้นแต่ หนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ จะอนุญาตให้กระทำได้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

3. การแต่งตั้ง

โดยสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และข้อตกลงอื่นระหว่างทรัสต์และผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ถ้ามี)

4. หน้าที่ของทรัสต์กรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่าในกรณีใด ๆ หากผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

5. การจำกัดความรับผิดของผู้ก่อตั้งทรัสต์

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้รับประโยชน์ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ไม่เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือ คำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมียกเว้นบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญาของผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้รับประโยชน์ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามข้อ 2 ของเอกสารแนบท้าย 2 นี้ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือ คำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมียกเว้นบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญาของผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย

สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้รับประโยชน์

1. สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้รับประโยชน์

- (1) การเป็นผู้รับประโยชน์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้รับประโยชน์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่น ๆ ระหว่างทรัสต์และผู้รับประโยชน์ และในระหว่างผู้รับประโยชน์ด้วยกัน
- (2) การเป็นผู้รับประโยชน์มิได้ทำให้นบุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือเจ้านี้ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และเจ้านี้ของกองทรัสต์ จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น
- (3) ผู้รับประโยชน์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ชำระประโยชน์ตอบแทนได้เฉพาะในกรณีและตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวนเท่านั้น
- (4) การเป็นผู้รับประโยชน์ไม่ทำให้ผู้รับประโยชน์หรือบุคคลอื่นใดมีสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด ผู้รับประโยชน์มีเพียงสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน มติผู้ถือโทเคนดิจิทัล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด
- (5) ผู้รับประโยชน์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 6 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (6) สิทธิประโยชน์อื่น ๆ ตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

1. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

- (1) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลต้องปฏิบัติด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นธรรม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หนังสือชี้ชวน และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)
- (2) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่กั้นกรองความครบถ้วนถูกต้องของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและร่างหนังสือชี้ชวน และติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หมายความว่าความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
 - (ก) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ค) จัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ผู้รับประโยชน์โดยอ้างอิงจาก Whitelist ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิ
 - (ง) ดำเนินการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล การแจ้ง หรือประกาศให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบถึงข้อมูลต่าง ๆ
- (3) ในกรณีที่ต้องมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้รับประโยชน์ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะร่วมกันดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนโดยนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้รับประโยชน์ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และตามข้อ 6.4.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (4) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ ให้ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่กำหนด

ข้อมูลที่ต้องนำส่ง	ระยะเวลาที่ต้องนำส่ง
(ก) ร่างหนังสือชี้ชวน	ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันตั้งลงนามในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
(ข) แบบฟอร์มการจ่ายเงินตามรูปแบบที่กำหนดโดยธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีรายละเอียดข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันครบกำหนดไถ่ถอน (Maturity) หรือวันที่เกิดเหตุผิดนัด แล้วแต่กรณี

ข้อมูลที่ต้องนำส่ง	ระยะเวลาที่ต้องนำส่ง
(ค) งบการเงินของกองทรัสต์ (เฉพาะในกรณี ที่ทรัสต์ต้องมีหน้าที่จัดทำงบการเงิน ภายใต้ กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือกรณี คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/ หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีหน้าที่ต้อง จัดทำงบการเงิน) โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้น ต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดย ผู้สอบบัญชี โดยทรัสต์สามารถมอบหมายให้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้จัดทำงบการเงินของ กองทรัสต์ได้	ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลา บัญชีของกองทรัสต์
(ง) ข้อมูลอื่นใดตามที่ทรัสต์ร้องขอ (ซึ่งรวมถึงแต่ ไม่จำกัดเพียง ทะเบียนผู้รับประโยชน์) ที่ เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ของผู้ให้บริการ ระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้	ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ร้องขอ

- (5) แจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นหนังสือหากมีเหตุผิวนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ทันที
นับแต่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลรู้หรือควรรู้ถึงเหตุผิวนัดดังกล่าว
- (6) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุผิวนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ
6.1 (ก) หรือ (ข) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทันทีที่ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า
- (7) กรณีไม่มีเหตุผิวนัด ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการตามข้อ 6.4.2 ของ
สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (8) ส่งทะเบียนผู้รับผลประโยชน์ให้แก่ทรัสต์ในกรณีที่มีเหตุผิวนัดเกิดขึ้น

เอกสารแนบ 5
การประเมินราคาส่งปลูกสร้าง



PRIME ASSET APPRAISAL CO.,LTD.

23 Soi Pracharat 9/1 Taladkwan Muang Nonthaburi

Tel. 02-968-2644 Fax. 02-147-2583 WWW.PRIMEASSET.CO.TH

Email : PRIMEASSET999@GMAIL.COM

63 PAA 1050 (GL)

วันที่ 15 มกราคม 2564

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด

ตามที่บริษัท ไพรม์ แอสเซท แอปพร้าซัล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 2641, 4273 และ 4440
เนื้อที่ดินรวม	7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท สิริพัฒน์ ไฟร์ จำกัด
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 5 รายการ ได้แก่ อาคารสำนักงาน 6 ชั้น มีชั้นใต้ดินและดาดฟ้า จำนวน 4 หลัง (อาคาร A,B,C และ D) และอาคารจอดรถ 7 ชั้น (อาคาร E)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท สิริพัฒน์ ไฟร์ จำกัด
ภาระผูกพัน	1.ติดภาระการเช่ามีเงื่อนไขเวลาที่มีกำหนดสิบสองปีรวมสามโฉนดกับ บริษัท แอสสิริ จำกัด(มหาชน) 2.จำนองรวมสามโฉนด(ระหว่างเช่า) กับ เซเวนตี้ เซเวน ดราก้อนส์ อินเวสเมนต์ ลิมิเต็ด
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน และวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	ใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่า และสอบทานมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)
วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า	วันที่ 4 มกราคม 2564
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	2,426,000,000 บาท (สองพันสี่ร้อยยี่สิบหกล้านบาทถ้วน)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีที่ขายทรัพย์สิน สิ้นปีที่ 4 (ณ วันที่ 1 มกราคม 2568)	2,627,000,000 บาท (สองพันหกร้อยยี่สิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)
มูลค่าบังคับขาย ณ สิ้นปีที่ 4	1,838,900,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบแปดล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

บริษัท ไพรม์ แอสเซท แอปพร้าซัล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ

ชติลา ชวาล์โคม

(นางสาวธนิศ ธนวงศ์เกษม)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ไพรม์ แอสเซท แอปพร้าซัล จำกัด

บทสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

นำเสนอ	: บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด
วันที่สำรวจและประเมิน	: 4 มกราคม 2564
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน และวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	: ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	: ใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่า และสอบทานมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์	: โฉนดที่ดินเลขที่ 2641, 4273 และ 4440
เนื้อที่ดินรวม	: 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	: จำนวน 5 รายการ ได้แก่ อาคารสำนักงาน 6 ชั้น มีชั้นใต้ดินและดาดฟ้า จำนวน 4 หลัง (อาคาร A,B,C และ D) และอาคารจอดรถ 7 ชั้น(อาคาร E)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	: บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด
ภาระผูกพัน	: 1.ติดภาระการเช่ามีเงื่อนไขที่กำหนดสิบสองปีรวมสามโฉนดกับ บริษัท แอสสิริ จำกัด(มหาชน) 2.จำนองรวมสามโฉนด(ระหว่างเช่า) กับ เซเวนตี้ เซเวน ดราก้อนส์ อินเวสเมนต์ ลิมิเต็ด
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 สีส้ม(ย.7) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด/ดีที่สุด	: พาณิชยกรรม
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย
การคมนาคมและเข้าถึง	: ติดถนนภายในโครงการ T77 เป็นทางส่วนบุคคลที่ได้รับการจดทะเบียนแล้ว แยกจาก ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) และติดถนนเลียบริมทางด่วนคลองรัช(รามอินทรา-อาจณรงค์)เป็น ทางสาธารณประโยชน์
ราคาประเมินราชการ	: ราคาประเมินราชการ เฉพาะส่วนของที่ดินรวม 88,266,000 บาท

ความเห็นผู้ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน 6 ชั้น มีชั้นใต้ดินและดาดฟ้า จำนวน 4 หลัง (อาคาร A,B,C และ D) และอาคารจอดรถ 7 ชั้น(อาคาร E) ตั้งอยู่ติดถนนภายในโครงการ T77 ซึ่งเป็นทางส่วนบุคคลที่ได้รับการจัดการจำยอมแล้ว แยกจากถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) และติดถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) ปัจจุบันเป็นอาคารสำนักงานและมีอาคารจอดรถไว้คอยบริการแก่ผู้เช่าและผู้มาติดต่อ โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ในย่านที่อยู่อาศัย ประกอบไปด้วยโครงการคอนโดเนียมใน กลุ่มแสนสิริกรู๊ป ได้แก่ โครงการเดอะเบส พาร์คเวส สุขุมวิท 77, เดอะเบส พาร์คอีสต์ สุขุมวิท 77, การ์เด็นสแควร์ สุขุมวิท 77, บล็อก สุขุมวิท 77, เดอะเบส สุขุมวิท 77, ฮาสเฮาส์, คาวะเฮาส์, พาร์คคอร์ธ สุขุมวิท 77 เป็นต้น ซึ่งมีผู้พักอาศัยอยู่จำนวนมาก ไม่น้อยกว่า 5,000 ครอบครัว จึงมีความเหมาะสมสำหรับการประกอบกิจการประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า อีกทั้งยังมีสถานที่สำคัญใกล้เคียง ได้แก่ คอมมูนิตี้ รีเทล , สนามบินสุวรรณภูมิ , โรงเรียนนานาชาติ, ร้านค้าสะดวกซื้อ, ร้านอาหาร, โรงเรียน, วัด, ตลาด, สถานที่ราชการ เป็นต้น

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่า ดังนั้นการประเมินมูลค่าใช้วิธีรายได้เป็นวิธีการหลักในการสรุปมูลค่า การกำหนดราคาค่าเช่าพื้นที่ ขึ้นอยู่กับรูปแบบสำนักงาน อัตราการเช่าพื้นที่ เป็นต้น จากการสำรวจข้อมูลราคาค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งอยู่ใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าราคาค่าเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ในช่วง 650-1,150 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยราคาค่าเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเล ที่ตั้ง สภาพอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ดังนั้น บริษัท ฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่า พื้นที่สำนักงานเท่ากับ 1,000.- บาท/ตารางเมตร/เดือน อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ ประมาณการปัจจัยดังกล่าวด้วยความระมัดระวังและตั้งอยู่บนพื้นฐานการประมาณการแบบอนุรักษ์นิยม

ส่วนของการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน เป็นการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินอีกวิธีหนึ่งเพิ่มเติม นอกเหนือจากการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ ประกอบด้วยที่ดิน เนื้อที่ 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา ซึ่งที่ดินที่ประเมินมีข้อเด่นในเรื่องทำเลที่ตั้ง ซึ่งเอื้อประโยชน์ต่อการประกอบกิจการประเภทสำนักงานให้เช่า การประเมินเฉพาะส่วนของที่ดินจึงเป็นไปตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งใช้ข้อมูลเปรียบเทียบที่เป็นที่ดินว่างเปล่าบริเวณโดยรอบทรัพย์สิน ซึ่งเป็นข้อมูลเสนอขาย-ซื้อขาย ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกันมาเปรียบเทียบหามูลค่าที่ดิน และนำมารวมกับมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะและการใช้ประโยชน์เฉพาะทาง ความแตกต่างของต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่จึงขึ้นอยู่กับโครงสร้างหลัก วัสดุใช้สอย การตกแต่งภายใน ตลอดจนการใช้ประโยชน์ของอาคารนั้น ซึ่งจากสภาพและการใช้ประโยชน์ของอาคาร บริษัท ฯ ทำการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง (BOQ) ที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง และเทียบเคียงตามบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ในการประเมินครั้งนี้ ทางผู้ว่าจ้างได้เพิ่มเติมเงื่อนไข หากจะทำการขายทรัพย์สินออกเมื่อสิ้นปีที่ 4 (ณ วันที่ 1 มกราคม 2568) พร้อมติดภาระการเช่าตามสัญญาเช่า ไปด้วย เพื่อให้ทราบมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีที่ขาย ทางผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้(แบบคิดลดกระแสเงินสด) โดยกำหนดสมมติฐานเดียวกันกับการประเมินในกรณีปกติ

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินซึ่งก่อให้เกิดรายได้เชิงพาณิชย์กรรมตลอดอายุชีพ ดังนั้น การสรุปมูลค่าทรัพย์สินด้วยมูลค่าจากการประเมินโดยวิธีรายได้จึงเป็นการสะท้อนมูลค่าตลาดได้อย่างเหมาะสมที่สุด อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ได้ใช้การประเมินมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน เป็นการสอบทานอีกวิธีหนึ่ง จากรายละเอียดที่กล่าวมาแล้วข้างต้น บริษัท ไพรม์ แอสเซท แอปพร้าซัล จำกัด มีความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 4 มกราคม 2564 ดังนี้

ที่ดินเนื้อที่ 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงาน และอาคารจอดรถ รวม 5 รายการ

มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน : 2,426,000,000 บาท (สองพันสี่ร้อยยี่สิบหกล้านบาทถ้วน)

กรณีที่ทำกรขายทรัพย์สิน เมื่อสิ้นปีที่ 4 (ณ วันที่ 1 มกราคม 2568)

ที่ดินเนื้อที่ 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงาน และอาคารจอดรถ รวม 5 รายการ

มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน : 2,627,000,000 บาท (สองพันหกร้อยยี่สิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)

มูลค่าบังคับขาย ณ สิ้นปีที่ 4 : 1,838,900,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบแปดล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

ทางบริษัทฯ ขอรับรองว่า การให้ความเห็นมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการให้ความเห็นตามหลักวิชาการและอยู่ภายใต้มาตรฐานจรรยาบรรณและวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย โดยบริษัทฯ ไม่มีส่วนได้เสียไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใด

สรุปการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

- ที่ดินจำนวน 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา

ประเมินให้ ตารางวาละ 450,000 บาท	เป็นเงิน	1,323,990,000 บาท

- มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ ณ วันสำรวจ
- | | | |
|--|----------|-----------------|
| | เป็นเงิน | 949,126,080 บาท |
|--|----------|-----------------|

รวมมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)	(พิเศษ)เป็นเงิน	2,273,116,000 บาท

(สองพันสองร้อยเจ็ดสิบล้านหนึ่งแสนหนึ่งหมื่นหกพันบาทถ้วน)

หมายเหตุ ทางผู้ว่าจ้างมีความประสงค์ให้เพิ่มเติมการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 5-12 และมูลค่าบังคับขาย โดยมีรายละเอียด
ดังนี้

วันที่ประมาณการ	มูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าบังคับขาย
สิ้นปีที่ 5	2,688,000,000	1,881,600,000
สิ้นปีที่ 6	2,753,000,000	1,927,100,000
สิ้นปีที่ 7	2,824,000,000	1,976,800,000
สิ้นปีที่ 8	2,901,000,000	2,030,700,000
สิ้นปีที่ 9	2,983,000,000	2,088,100,000
สิ้นปีที่ 10	3,072,000,000	2,150,400,000
สิ้นปีที่ 11	3,167,000,000	2,216,900,000



บริษัท
พาวเวอร์แลนด์
พลัส แอปพรaisal จำกัด

POWERLAND PLUS APPRAISAL CO.,LTD.

89/4 หมู่บ้านบ้านฟ้าวัน ถนนพหลโยธิน แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี
กรุงเทพมหานคร 10510 โทรศัพท์ 02-002-6305 โทรสาร 02-006-8805

วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2564

รายงานเลขที่ PPA/GL-0007/64

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปพรaisal จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย
บริษัทฯ ได้แสดงรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าไว้ในรายงานฉบับนี้ และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงาน
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน และวัตถุประสงค์สาธารณะ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดินและเนื้อที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 2641,4273 และ 4440 เนื้อที่ดินรวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท สิริพัฒน์ ไฟร์ จำกัด
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (รายละเอียดตามรายงานหัวข้อ 4.1-4.3)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท สิริพัฒน์ ไฟร์ จำกัด
ภาระผูกพัน	1.ติดภาระการเช่ามีเงื่อนไขกำหนดสิบสองปีรวมสามโฉนดกับ บริษัท แอสสิริ จำกัด(มหาชน) 2.จำนวนรวมสามโฉนด(ระหว่างเช่า) กับ เซเวนตี้ เซเวน ดรากอนส์ อินเวสเมนต์ ลิมิเตด
การเข้าถึง	ติดถนนโครงการ T77 ลักษณะเป็นทางส่วนบุคคลลดการจ่ายอมให้แก่ทรัพย์สิน ติดทางสาธารณประโยชน์ ถนนเลียบริมทางด่วนคลองรัช(รามอินทรา-อาจณรงค์)
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน(Cost Approach) เป็นวิธีสอบทาน
วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า	1 กุมภาพันธ์ 2564
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	2,410,900,000 บาท(สองพันสี่ร้อยสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ.วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568 (กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 4)	2,606,700,000 บาท(สองพันหกร้อยหกสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)
มูลค่าบังคับขาย ณ.สิ้นปีที่ 4(70%)	1,824,690,000 บาท(หนึ่งพันแปดร้อยยี่สิบล้านหกแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดที่ระบุไว้ในรายงานตามข้อ 7. และ
สมมติฐานเพิ่มเติม หรือสมมติฐานพิเศษที่ระบุไว้ในบทสรุปสำหรับผู้บริหาร โดยบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์และส่วน
เกี่ยวข้องใดๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

(นายชัชชัย จันทร์นวล)

กรรมการผู้จัดการ



หมายเหตุ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ถูกต้องของบริษัทฯ จะต้องประทับตราบริษัทฯ คู่กับลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงาน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 59 โครงการ SIRI CAMPUS ซอยริมคลองพระโขนง ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
วันสำรวจและประเมินมูลค่า	:	1 กุมภาพันธ์ 2564
เอกสารสิทธิ์ที่ดินและเนื้อที่ดิน	:	เอกสารสิทธิ์ที่ดินเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 2641,4273 และ 4440 จำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	:	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน (รายละเอียดตามรายงานหัวข้อ 4.1-4.3)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	:	บริษัท สิริพัฒน์ โพร จำกัด
ภาระผูกพัน	:	1.ติดภาระการเช่ามีเงื่อนไขเวลาเช่าที่กำหนดสิบสองปีรวมสามโฉนดกับ บริษัท แอสสิริ จำกัด(มหาชน) 2.จำนวนรวมสามโฉนด(ระหว่างเช่า) กับ เซเวนตี้ เซเวน ดราก้อนส์ อินเวสเมนต์ ลิมิเตด
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	ทรัพย์สินตั้งอยู่เขตบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงฉบับ พ.ศ.2556) ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีส้ม ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น ปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	:	การใช้ประโยชน์ด้านพาณิชยกรรม ประเภทอาคารสำนักงาน จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม :

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่ได้รับจากลูกค้ามีรายการดังนี้

ที่ดิน ประกอบด้วยเอกสารสิทธิ์ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2641,4273 และ 4440 จำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตารางวา สภาพทั่วไปของที่ดิน เป็นพื้นที่ราบ ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยม ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน ที่ดินได้รับการพัฒนาแล้วสูงกว่าระดับถนนประมาณ 0.20 เมตร ที่ดินมีด้านที่ติดถนนภายในโครงการ 1 ด้าน และถนนสาธารณะประโยชน์ 1 ด้าน ทางเข้าออกรถยนต์ใช้ทางเข้า-ออก ผ่านถนนถนนโครงการ T77 และถนนเลียบริมทางด่วนฉลองรัช(รามอินทรา-อาจณรงค์) เป็นทางสาธารณะประโยชน์ ปัจจุบันที่ดินมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน

อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

ประกอบด้วยอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 4 อาคาร (อาคาร A,B,C,D) และอาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และชั้นดาดฟ้า (อาคาร E)

สภาพแวดล้อม : สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นย่านธุรกิจที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร และมีสถานที่สำคัญบริเวณภายในโครงการ T77 ประกอบไปด้วยโครงการคอนโดมิเนียมใน กลุ่มแสนสิริกรุ๊ป ได้แก่ โครงการเดอะเบส พาร์คเวส สุขุมวิท 77, เดอะเบส พาร์คอีสต์ สุขุมวิท 77, การ์เด้นสแควร์ สุขุมวิท 77, บล็อก สุขุมวิท 77, เดอะเบส สุขุมวิท 77, ฮาสุเฮาส์, คาวะเฮาส์, พาร์คคอร์ท สุขุมวิท 77 Bangkok International Preparatory & Secondary School ซึ่งภายในโครงการมีผู้พักอาศัยอยู่จำนวนมาก จึงมีความเหมาะสมสำหรับการประกอบกิจการประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า อีกทั้งยังมีสถานที่สำคัญใกล้เคียง ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า, ร้านค้าสะดวกซื้อ, ร้านอาหาร, โรงเรียน, วัด, ตลาด, สถานที่ราชการ สถานีรถไฟฟ้า BTS อ่อนนุช เป็นต้น มีระบบสาธารณูปโภค ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบประปา ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผ่านหน้าที่ดินที่ดั่งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การคมนาคมสะดวก และมีสภาพคล่องในการซื้อ-ขายดี แนวโน้มความเจริญอยู่ในระดับดี

การเข้าถึง : ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออก

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า : ตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด บริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีสอบทาน มูลค่าที่ประเมินได้จากวิธีนี้ประกอบด้วยมูลค่าของที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง และพิจารณารายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (วิธีต้นทุน) : 2,246,033,000 บาท (สองพันสองร้อยสี่สิบล้านสามหมื่นสามพันบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (วิธีรายได้) : 2,410,900,000 บาท (สองพันสี่ร้อยสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (วิธีรายได้) : 2,606,700,000 บาท (สองพันหกร้อยหกสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

ณ.วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568

(กรณีที่ขายทรัพย์สิน สิ้นปีที่ 4)

มูลค่าบังคับขายทรัพย์สิน : 1,824,690,000 บาท(หนึ่งพันแปดร้อยยี่สิบล้านหกแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)

ณ สิ้นปีที่ 4

สมมติฐานเพิ่มเติม : ไม่มี

ความเห็นผู้ประเมินมูลค่า : จากข้อมูลตลาดที่ดินที่ประกาศขายหรือซื้อ-ขายตารางวาละ 550,000-1,430,348 บาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน การคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ศักยภาพ การใช้ประโยชน์ของที่ดิน และแนวโน้มในการพัฒนา บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลราคาตลาดโดยวิธี WQS. และให้คะแนนตามปัจจัยต่างๆ แสดงตามตาราง (ดูตารางการคำนวณมูลค่าที่ดิน) ทรัพย์สินที่ประเมินพิจารณาแล้วเห็นควรประเมินมูลค่าที่ดินตารางวาละ 440,000.- บาท หรือไร่ละ 176,000,000.- บาท

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นที่ดินพร้อมอาคาร สำนักงาน ที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่า ดังนั้นการประเมินมูลค่าใช้วิธีรายได้เป็นวิธีการหลักในการสรุปมูลค่า การกำหนดราคาเช่าพื้นที่ ขึ้นอยู่กับรูปแบบสำนักงาน อัตราการเข้าเช่าพื้นที่ เป็นต้น จากการสำรวจข้อมูลราคาเช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งอยู่ใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าราคาเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ในช่วง 500-1,300 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยราคาเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเล ที่ตั้ง สภาพอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ดังนั้น บริษัท ฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่า พื้นที่สำนักงานเท่ากับ 950.- บาท/ตารางเมตร/เดือน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทรัพย์สินเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีสอบทาน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าที่ดิน และวิธีหามูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นเกณฑ์ในการหามูลค่าปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง

จากการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้จากวิธีการประเมินมูลค่าดังแสดงมาข้างต้น ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงานของบริษัท เอสอี ดีจิทัล จำกัด ประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าการประเมินดังนี้

สรุป มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

<u>รายละเอียดทรัพย์สิน</u>		<u>มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)</u>
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า 7-1-42.2 ไร่ หรือ 2,942.2 ตรว.	:	1,294,568,000
สิ่งปลูกสร้าง ที่ประเมินมูลค่า อาคารสำนักงาน	:	940,272,000
ส่วนควบพัฒนาในโครงการ	:	11,193,000
รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและส่วนควบบนที่ดินที่ประเมิน (พิเศษ)	:	2,246,033,000
• สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (พิเศษ)		<u>2,246,033,000</u>
• มูลค่าประกันอัคคีภัย		846,841,000
• สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้		<u>2,410,900,000</u>
• สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ ณ.วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568 (กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 4)		<u>2,606,700,000</u>
• สรุปมูลค่าบังคับขาย ณ.สิ้นปีที่ 4 (70% ของมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 4)		<u>1,824,690,000</u>

รายการ	มูลค่าตลาด	มูลค่าบังคับขาย (70% ของมูลค่าตลาด)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 5 (ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2569)	2,665,800,000.00	1,866,060,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 6 (ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2570)	2,729,700,000.00	1,910,790,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 7 (ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571)	2,798,600,000.00	1,959,020,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 8 (ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2572)	2,873,100,000.00	2,011,170,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 9 (ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2573)	2,953,500,000.00	2,067,450,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 10 (ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2574)	3,040,400,000.00	2,128,280,000.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 11 (ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2575)	3,125,600,000.00	2,187,920,000.00

เอกสารแนบ 6

หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในเอกสารนี้ โดยที่มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบจากการดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในเอกสารนี้ จะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงมติหรือไม่ก็ตาม

1. มติ

1.1. มติทั่วไป

เรื่องดังต่อไปนี้นี้จะกระทำได้อต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ขององค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามข้อ 2.4 (“องค์ประกอบที่จำเป็น”)

- ก) การเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินในกองทรัสต์
- ข) เรื่องสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลหรือผู้ออกโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ
- ค) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ ก) และ ข)

1.2. มติพิเศษ

เรื่องดังต่อไปนี้นี้จะกระทำได้อต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น

- ก) การขายหรือจำหน่ายไปซึ่งหุ้นในสิริพัฒน์ โพรโดยทรัสต์ หรือการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยสิริพัฒน์ โพร เฉพาะในกรณีซึ่งนอกเหนือจากขอบเขตที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
- ข) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนหรือการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล นอกจากกรณีซึ่งกำหนดให้ใช้มติพิเศษเฉพาะกลุ่มตามข้อ 1.3 ของเอกสารฉบับนี้
- ค) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่ออายุ ยกเลิก สัญญา RSTA หรือ สัญญาเช่าแสนสิริ ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญ
- ง) การเข้าทำสัญญาให้บุคคลอื่นเข้ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- จ) การเลิกกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ฉ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ ก) ถึง จ)

1.3. มติพิเศษเฉพาะกลุ่ม

การเปลี่ยนแปลงผลตอบแทนหรือการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเฉพาะกลุ่ม ซึ่งไม่กระทบถึงสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทน หรือการจ่ายผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอีกกลุ่มหนึ่ง จะกระทำได้อต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลกลุ่มที่เกี่ยวข้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น เช่น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผลตอบแทนของโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A แต่ไม่กระทบกับสิทธิในการได้รับผลตอบแทนของโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B จะไม่มีสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงสำหรับการเปลี่ยนแปลงผลตอบแทนของโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A ดังกล่าว

1.4. มติพิเศษในกรณีมีการขยายระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

หากครบกำหนดอายุโครงการแล้วมีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการ โดยเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายข้างต้น เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทรีดี ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ คงเหลือเป็นรายได้ส่วนสุดท้าย ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่า 1,600 ล้านบาท การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ในราคาที่รายได้ส่วนสุดท้ายต่ำกว่า 1,600 ล้านบาท จะกระทำได้อต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น

ในกรณีที่มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น หรือไม่มีผู้เสนอราคาซื้อทรัพย์สินโครงการ การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะถูกขยายระยะเวลาออกไปคราวละ 1 ปี และจะมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทุกปี โดยพิจารณาหลักเกณฑ์เช่นเดียวกับวรรคแรก กล่าวคือ หากในแต่ละปีมีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการ ในราคาที่รายได้ส่วนสุดท้ายต่ำกว่า 1,600 ล้านบาท การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะกระทำได้อต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น จึงจะจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการขายทรัพย์สินโครงการเพื่อปิดโครงการ

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาโครงการไปจนถึงวันสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.5. ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้กับผู้เสนอราคาสูงที่สุด โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A และไม่มีการขยายระยะเวลาของโครงการอีก

2. วิธีการขอมติ

2.1. หนังสือขอมติ

หนังสือขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องมีรายละเอียดและข้อมูลของเรื่องที่จะเสนอขอมติเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือโทเคนดิจิทัล พร้อมมติที่จะขอให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอนุมัติ วิธีการลงมติ วิธีการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม และช่วงเวลาที่เปิดให้สอบถามข้อมูล วันและช่วงเวลาที่เปิดให้ลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์ ("หนังสือขอมติ")

2.2. วันกำหนดสิทธิ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งวันและเวลาซึ่งจะเป็นวันกำหนดสิทธิผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ วันเวลาดังกล่าวซึ่งจะเป็นผู้มีสิทธิลงมติในเรื่องที่จะขอมติในแต่ละครั้ง ("วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ") โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งหรือจะดำเนินการให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแจ้งวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยในวันที่มีการแจ้งวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมตินั้น จะมีการแจ้งหัวข้อเรื่องที่จะมีการขอมติโดยสังเขป เพื่อเป็นข้อมูลแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

2.3. ระยะเวลาและวิธีการจัดส่งหนังสือขอมติ

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะส่งหนังสือทางอิเล็กทรอนิกส์ในการขอมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยการส่งทางอีเมลหรือวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นใด และแจ้งกำหนดการประชุมหรือการลงมติให้ทรัพย์สินทราบ รวมถึงจัดให้มีการประกาศในเว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่เปิดให้ลงมติ

2.4. องค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องมีผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิออกเสียง (ไม่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ) มาร่วมลงมติไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกลุ่มของโทเคนดิจิทัลที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ณ วันกำหนดสิทธิ และต้องมีโทเคนดิจิทัลรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เช่น การลงมติเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามข้อ 1.4 ต้องมีผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริวัธ A ที่มีสิทธิออกเสียงมาร่วมลงมติดังน้อย 25 คน หรือร้อยละ 50 ของจำนวนผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริวัธ A และต้องมีโทเคนดิจิทัลสิริวัธ A รวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนทั้งหมดของโทเคนสิริวัธ A

2.5. วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลที่ตนถือ โดยการนับคะแนนเสียงจะอ้างอิงจากรายชื่อและจำนวนโทเคนดิจิทัลซึ่งระบุในรายชื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในเรื่องนั้น ๆ

2.6. วิธีการลงมติ

- ก) หลังจากที่มีการส่งหนังสือขอมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวิธีที่กำหนดในข้อ 2.3 แล้ว ในวันทำการถัดไป ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิในการลงมติดูข้อมูลเพิ่มเติมผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้จัดไว้ โดยจะเปิดเผยไว้เป็นระยะเวลา 30 วัน ("ระยะเวลาสอบถาม") โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการ

ระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการตอบคำถามซึ่งเห็นว่าเกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจเท่าที่จะสามารถกระทำได้ ภายในช่วงเวลาดังกล่าว

- ข) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งเตือนสิทธิการลงมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ล่วงหน้า 7 วันก่อนระยะเวลาลงมติ
- ค) การลงมติจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ที่กำหนดโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบในทุก ๆ ครั้งที่มีการขอมติ โดยการลงมติผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์จะเป็นไปตามหลัก ข้อกำหนด และเงื่อนไขการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ตามที่พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กำหนด
- ง) ในการลงมติในแต่ละครั้ง จะเปิดโอกาสให้มีการลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์เป็นระยะเวลา 5 วัน อย่างไรก็ตาม ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาขยายระยะเวลาการลงมตินานกว่าที่กำหนดนี้ได้ โดยให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบก่อนหมดระยะเวลาลงมติ โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

2.7. แจ้งผลการลงมติ

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งผลการลงมติให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ ผ่านทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ภายใน 3 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาลงมติ

เอกสารแนบ 7

รายงานการตรวจสอบสัญญาจ้างหริยะ

SE Digital Company Ltd.

Bangkok

Independent Limited Assurance Report
on the smart contract code in its version as per
May 7th, 2020

to the Board of Directors



Independent Limited Assurance Report

on the smart contract code in its version as per May 7th, 2020 to the Board of Directors of SE Digital Company Ltd.

Bangkok

We have been engaged by the Board of Directors of SE Digital Company Ltd. ("SE Digital") to perform assurance procedures to provide limited assurance on the smart contract code in its version as per May 7th, 2020 of SE Digital implemented in accordance with the SE Digital's functional specification. Not subject to our engagement were all other aspects related to the smart contracts code other than the code itself.

SE Digital is operating an initial coin offering (ICO) portal and has been granted an approval by the Securities & Exchange Commission, Thailand. The smart contract code covered in this assurance engagement will be used by SE Digital on its platform in the future for the purpose of investment tokens' offerings to the Issuer in Thailand.

The smart contract code in SE Digital's platform is going to be deployed on the Tezos blockchain. The smart contract code was implemented in the responsibility of the Management of SE Digital based on SE Digital's functional specification (the "suitable Criteria").

Inherent limitations

Security assessments cannot uncover all existing vulnerabilities; even an assessment in which no vulnerabilities are found is not a guarantee of a secure smart contract. However, code reviews enable discovery of vulnerabilities that were overlooked during development and areas, where additional security measures are necessary. In most cases, applications are either fully protected against a certain type of attack or they are completely unprotected against it. Some of the issues may affect the entire smart contract application, while some lack protection only in certain areas. This is why we carried out a source code review aimed at determining all locations that need to be fixed. Within the customer-determined timeframe, PwC has performed a review in order to discover as many vulnerabilities as possible.

The focus of our assessment was limited to the smart contract code on whether it is used in accordance with its specifications by the user meeting the criteria predefined in the specification. We draw attention to the fact that due to inherent limitations in any software development process and software product an inherent risk exists that even major failures or malfunctions can remain undetected. Further, uncertainties exist in any software product or application used during the development, which itself cannot be free from any error or failures. These preconditions can have an impact on the smart contract code and/or functions and/or operation. We did not assess the underlying blockchain infrastructure, which adds further inherent risks as we rely on the correct execution of the smart contract by the blockchain itself. Report readers should also take into account the facts that over the life cycle of any software product, changes to the product itself or to its environment, in which it is operated, can have an impact leading to operational behaviours other than initially determined in the functional specification.

As part of our limited assurance engagement, we did not check the completeness, accuracy and correctness of the machine code generated by the used compiler. The compiler was developed by a third party developer, who developed the smart contract for SE Digital. Any unintended or incorrect behaviour of the compiler can negatively affect the security, correctness and access management of the smart contract functionality.

SE Digital's responsibility

SE Digital is responsible for setting up the functional specification and implementing the smart contract code in its version as per May 7th, 2020 in accordance with SE Digital's functional specification. This responsibility includes the design, implementation and maintenance of the internal control system related to the life cycle of the smart contract code in its version as per May 7th, 2020 that are free from material misstatement, whether due to fraud or error. Furthermore,

SE Digital is responsible for the selection and application of the fundamentals for SE Digital's functional specification and adequate record keeping.

Our independence and quality control

We are independent of SE Digital in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) that are relevant to our audit of the financial statements and other assurance engagements in Switzerland. We have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the IESBA Code.

Our firm applies International Standard on Quality Control 1 and accordingly maintains a comprehensive system of quality control including documented policies and procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards and applicable legal and regulatory requirements.

Practitioner's responsibility

Our responsibility is to perform an assurance engagement and to express a conclusion on the smart contract code in its version as per May 7th, 2020. Not subject to our engagement were all other aspects related to the smart contracts code other than the code itself as well the software compilation process and related controls. We conducted our engagement in accordance with International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) 'Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information'. Those standards require that we plan and perform our procedures to obtain limited assurance whether it is faithfully implemented, in all material aspects, in accordance with SE Digital's functional specification as per May 7th, 2020.

Based on risk and materiality considerations, we performed our procedures to obtain sufficient and appropriate assurance evidence. The procedures selected depend on the assurance practitioner's judgement. A limited assurance engagement under ISAE 3000 (Revised) is substantially less in scope than a reasonable assurance engagement in relation to both the risk assessment procedures, including an understanding of internal control, and the procedures performed in response to the assessed risks. Consequently, the nature, timing and extent of procedures for gathering sufficient appropriate evidence are deliberately limited relative to a reasonable assurance engagement and therefore less assurance is obtained with a limited assurance engagement than for a reasonable assurance engagement.

We verified whether the code adheres to the functional specification provided by SE Digital.

We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion. Both the functional specification, which corresponds to the criteria, and the smart contract code, which corresponds to the subject matter, are included as Appendix I and II respectively.

Conclusion

Based on the work we performed, nothing has come to our attention that would cause us to believe that the smart contract code in its version as per May 7th, 2020 of SE Digital is not faithfully implemented, in all material respects, in accordance with the SE Digital's functional specification as set by SE Digital's Management.

Restriction of use and purpose

Our report is intended solely for SE Digital for use in connection with the purpose as described in the preceding paragraphs. We permit the disclosure of this report, in full only, by SE Digital, at its discretion, to Securities & Exchange Commission, Thailand, for use in connection with the purpose as described in the preceding paragraphs, without assuming or accepting any responsibility or liability to Securities & Exchange Commission, Thailand. Our report should not be distributed to or used by other parties, and we do not, in giving our opinion, accept or assume responsibility or liability for any other purpose or to any other parties to whom our report is shown or into whose hands it may come.

PricewaterhouseCoopers AG



Ralf Hofstetter



Andreas Eschbach

Zurich, 13th May 2020

Enclosure:

- Appendix I – Functional specification as provided by SE Digital
- Appendix II – Smart Contract Code as provided by SE Digital

Appendix I – Specification as provided by SE Digital

Please refer to the file “docs_requirements.md” of the specification provided to us by SE Digital. This file must be made accessible to the reader of this report. The file is included in our reporting package. For convenience, we included in the reporting package a non-binding version in the file “docs_requirements.pdf”.

The file hash of the “docs_requirements.md” file is
3cf1e836887234a5ce4360df036f5d047ad3a322f0d8becaf00a5d52811644cd

The file hash was generated using the sha256 algorithm on an OS X operating system using the following command:

```
“shasum -p -a 256 docs_requirements.md”
```

Appendix II – Smart contract code as provided by SE Digital

Please refer to the file “tezos-nbit_code-c7286a1d14e268649cad294d00b04d5d722ad273.zip” of the source code provided to us by SE Digital. This file must be made accessible to the reader of this report. The file is included in our reporting package.

The file hash of the zip file “tezos-nbit_code-c7286a1d14e268649cad294d00b04d5d722ad273.zip” is fd4120513009d36e997be97e23bb1fe60ccc8fe7115cdd7ec407e59de8834413

The file hash was generated using the sha256 algorithm on an OS X operating system using the following command:

```
“shasum -p -a 256 tezos-nbit_code-c7286a1d14e268649cad294d00b04d5d722ad273.zip”
```

เอกสารแนบ 8

งบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564



ANS Audit Co., Ltd.

100/72, 22nd Floor,
100/2 Vongvanij Building B, Rama 9 Rd.,
Huaykwang, Bangkok 10310, Thailand

Main +66 (0)2 645 0109
Fax +66 (0)2 645 0110
www.ans.co.th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ กรรมการและผู้ถือหุ้นบริษัท เอสพีวี 77 จำกัด

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เอสพีวี 77 จำกัด ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท เอสพีวี 77 จำกัด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องอื่น

งบการเงินของบริษัท เอสพีวี 77 จำกัด สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 21 มกราคม 2563 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 26 สิงหาคม 2563

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

for

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

jsm

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบ ในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



นางสาวปณิดา โชติแสงมณีกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 9575

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร: วันที่ 25 สิงหาคม 2564

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

		หน่วย: บาท	
	หมายเหตุ	2564	2563
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	562,175.52	120,100.43
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		1.52	0.47
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		562,177.04	120,100.90
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนระหว่างพัฒนา		3,165,220.50	3,165,220.50
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,165,220.50	3,165,220.50
รวมสินทรัพย์		3,727,397.54	3,285,321.40
หนี้สินและส่วนขาดของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	4, 6	52,219,031.40	36,823,214.15
รวมหนี้สินหมุนเวียน		52,219,031.40	36,823,214.15
ส่วนขาดของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น	7		
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท		10,000,000.00	10,000,000.00
ทุนที่ชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท		10,000,000.00	10,000,000.00
ขาดทุนสะสม		(58,491,633.86)	(43,537,892.75)
รวมส่วนขาดของผู้ถือหุ้น		(48,491,633.86)	(33,537,892.75)
รวมหนี้สินและส่วนขาดของผู้ถือหุ้น		3,727,397.54	3,285,321.40

ขอรับรองว่าการเงินฉบับนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2564



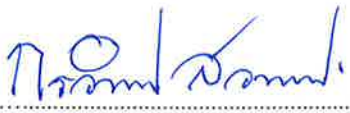
ลงชื่อ ปิรณิศา ปิรณิศา กรรมการ
(นายกรวิชัย สวาทยานนท์)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564

หน่วย: บาท			
		สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 21 มกราคม 2563 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563	
หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564		
10			
รายได้อื่น	104.76		47.44
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(14,953,845.87)		(42,959,481.56)
ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน	(14,953,741.11)		(42,959,434.12)
ต้นทุนทางการเงิน	-		(578,458.63)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(14,953,741.11)		(43,537,892.75)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-		-
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(14,953,741.11)		(43,537,892.75)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-		-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(14,953,741.11)		(43,537,892.75)
ขาดทุนต่อหุ้น			
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	(149.54)		(435.38)
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	100,000.00		100,000.00



ลงชื่อ  กรรมการ
(นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์)

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564

		หน่วย: บาท		
		ทุนที่ออก		
	หมายเหตุ	และชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 21 มกราคม 2563				
(วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท)	7	2,500,000.00	-	2,500,000.00
เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติม	7	7,500,000.00	-	7,500,000.00
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด				
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		-	(43,537,892.75)	(43,537,892.75)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563				
		10,000,000.00	(43,537,892.75)	(33,537,892.75)
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี				
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	(14,953,741.11)	(14,953,741.11)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564				
		10,000,000.00	(58,491,633.86)	(48,491,633.86)



ลงชื่อ.....กรรมการ

(นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์)

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564

หน่วย: บาท

	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 21 มกราคม 2563 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน:		
ขาดทุนสุทธิ	(43,537,892.75)	(14,953,741.11)
รายการปรับกระทบขาดทุนเป็นเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน ต้นทุนทางการเงิน	578,458.63	-
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน	(42,959,434.12)	(14,953,741.11)
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	36,244,755.05	15,395,816.20
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(6,714,679.07)	442,075.09
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน:		
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3,165,220.50)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(3,165,220.50)	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน:		
เงินสดรับจากการรับชำระค่าหุ้น	10,000,000.00	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	10,000,000.00	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	120,100.43	442,075.09
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	-	120,100.43
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	120,100.43	562,175.52



ลงชื่อ.....กรรมการ

(นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์)

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564

1. ข้อมูลทั่วไป

- 1.1 บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งเป็นบริษัทตามกฎหมายไทย ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2563
- 1.2 บริษัทดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 โดยมีสำนักงานของบริษัทตั้งอยู่เลขที่ 43 ไทยซีชีทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 ห้องเลขที่ 222 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
ปัจจุบันบริษัทอยู่ในระหว่างการหาหรือและนำเสนอร่างแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 1.3 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท คือ บริษัท แอมเฟิล เวนเจอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย โดยถือหุ้นรวมร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ภายใต้การควบคุมของ นายกรวิญญ์ สวาทยานนท์

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (“มาตรฐานการรายงานทางการเงิน”) รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”)

การแสดงรายการในงบการเงิน ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี 2543

งบการเงินของบริษัทได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท ซึ่งการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นโดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้นผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคต หากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต



ลงชื่อ

กรรมการ

(นายกรวิญญ์ สวาทยานนท์)

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรม สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งส่งผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

บริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2563) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้ดีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียบกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของบริษัท ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งสรุปการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ และผลกระทบได้ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความ

มาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง

มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการ



ลงชื่อ.....กรรมการ

(นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์)

และการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สิทธิและหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สิทธิอ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 (วันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก) ผู้บริหารของบริษัทได้ประเมินโมเดลธุรกิจที่ใช้จัดการสิทธิและหนี้สินทางการเงินของบริษัทและจัดประเภทและวัดมูลค่ายุติการสิทธิและหนี้สินทางการเงินทั้งหมดด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ผลกระทบต่องบการเงิน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

- ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 และ 1 มกราคม 2565

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 และ 1 มกราคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชี การให้แนวปฏิบัติทางการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทเชื่อว่า การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติจะไม่ผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง



ลงชื่อ

[Signature]

กรรมการ

(นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม และเงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดภายในสามเดือน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทรายการ

การจัดประเภทรายการขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจ (Business Model) ของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินตามลักษณะการวัดมูลค่าดังนี้

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

บริษัทต้องจัดประเภทรายการใหม่สำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้เฉพาะเมื่อบริษัทเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เหล่านั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สองประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก บริษัทต้องวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ทำได้ 3 วิธี โดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้ของบริษัท

- **ราคาทุนตัดจำหน่าย** – สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเมื่อบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุนและแสดงรายการในกำไร/ (ขาดทุน)อื่น พร้อมกับกำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นกำไรหรือขาดทุน
- **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)** – สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้ผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น รายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายได้ดอกเบี้ย และ



ลงชื่อ

[Signature]

กรรมการ

(นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์)

กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุน

• **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) -** สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่า FVPL จะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ต้องแสดงตราสารหนี้โดยใช้มูลค่ายุติธรรม และบันทึกกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรหรือขาดทุน หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทของตราสารหนี้

หนี้สินทางการเงินที่เกิดจากการระดมทุนด้านการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล

หนี้สินทางการเงินที่เกิดจากการระดมทุนด้วยการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน

ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

การด้อยค่า

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากการระดมทุนวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ประเมินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าสะสมของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวคือสัญญาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

บริษัทจะเริ่มบันทึกค่าตัดจำหน่ายเมื่อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนพร้อมใช้งาน

ไม่มีการตัดค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนระหว่างพัฒนา

การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์ หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยง ซึ่งเป็น



ลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทใช้แบบจำลอง
ลงชื่อ.....กรรมการ

(นายกรวิญญ์ สวาทยานนท์)

การประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุน

ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

บริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน - โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงานของพนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

เมื่อข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลง บริษัทรับรู้ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทั้งจำนวน

ประมาณการหนี้สิน

บริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นให้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำงวดที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในงวดก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน



ลงชื่อ.....กรรมการ

(นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์)

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี บริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ บริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้บริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้กิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

ขาดทุนต่อหุ้น

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารขาดทุนสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายในระหว่างปีทั้งหมด

รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

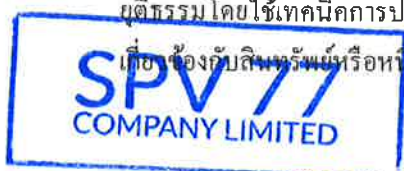
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทหรือถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่าง เป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลกลุ่มดังกล่าวของบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหารราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด



ลงชื่อ.....กรรมการ

(นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์)

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณการอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัท โดยจะทบทวนค่าตัดจำหน่ายเมื่ออายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือมีความแตกต่างไปจากการประมาณการในงวดก่อน หรือมีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพหรือไม่ได้ใช้งานอีกต่อไป

สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี

บริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น



ลงชื่อ.....กรรมการ

(นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์)

4. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่บุคคลหรือกิจการต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทโดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมกรร่วมกัน รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือเป็นกิจการที่บริษัทควบคุม หรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับบริษัทมีดังนี้

4.1 กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ประเทศ
บริษัท แอมเฟิล เวนเจอร์ จำกัด กรรมการ/ผู้บริหารสำคัญ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สังการ และควบคุมกิจกรรมต่างๆของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือ ทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของบริษัทฯ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)	ไทย

4.2 ยอดคงเหลือระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท	
	2564	2563
<u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</u>		
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน - กรรมการ	11,437,163.52	5,050,000.00
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	11,437,163.52	5,050,000.00

4.3 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 21 มกราคม 2563 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท	
	2564	2563
ผลประโยชน์ระยะสั้น	1,800,000.00	150,000.00
รวมค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญ	1,800,000.00	150,000.00



ลงชื่อ.....กรรมการ

(นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์)

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท	
	2564	2563
เงินสดในมือ	10,000.00	-
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	1,000.00	-
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	551,175.52	120,100.43
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	562,175.52	120,100.43

6. เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2563 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท	
	2564	2563
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		
เจ้าหนี้ส่วนบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 4.2)	11,437,163.52	5,050,000.00
เจ้าหนี้อื่นกิจการอื่น	39,985,283.28	28,484,791.06
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	200,000.00	2,629,935.00
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	578,458.63	578,458.63
อื่น ๆ	18,125.97	80,029.46
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	52,219,031.40	36,823,214.15

7. ทุนเรือนหุ้น

ตามรายงานการประชุมจัดตั้งบริษัท เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2563 ได้มีมติอนุมัติกำหนดให้หุ้นของบริษัทเป็นชนิดหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น โดยเรียกชำระค่าหุ้นในครั้งแรกในอัตราร้อยละ 25 ของมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินที่เรียกให้ชำระค่าหุ้นทั้งหมด 2.50 ล้านบาท และได้ดำเนินการจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2563

เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2563 บริษัทได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 75 ของมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินที่เรียกให้ชำระค่าหุ้นทั้งหมด 7.50 ล้านบาท บริษัทจึงมีทุนชำระเต็มจำนวนแล้วรวมทั้งสิ้น 10 ล้านบาท Jsom



ลงชื่อ 

.....กรรมการ

(นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์)

8. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 21 มกราคม 2563 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 มีดังนี้

	หน่วย: บาท	
	2564	2563
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน		
สำหรับปีปัจจุบัน	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-

กระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริงสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 21 มกราคม 2563 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 มีดังนี้

	หน่วย: บาท	
	2564	2563
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(14,953,741.11)	(43,537,892.75)
อัตราภาษีที่ใช้ (ร้อยละ)	20.00	20.00
ภาษีเงินได้ปัจจุบันตามอัตราภาษี	(2,990,748.22)	(8,707,578.55)
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้	2,990,748.22	8,707,578.55
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2563 บริษัทมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้และยังไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 2.99 ล้านบาท และ 8.71 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

9. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 21 มกราคม 2563 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 มีดังนี้

	หน่วย: บาท	
	2564	2563
ค่าที่ปรึกษา	11,708,443.28	36,934,803.41
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,004,914.00	5,804,544.00



ลงชื่อ  กรรมการ
(นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์)

10. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

บริษัทประกอบกิจการในส่วนงานทางธุรกิจหลักในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย

ดังนั้นรายได้ ขาดทุนและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวข้างต้น

11. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษาวิชาชีพทางกฎหมาย รวมเป็นจำนวน 8.56 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องชำระตามสัญญาเมื่อบริษัทสามารถเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนเป็นครั้งแรก

12. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.08: 1 และ 1.10: 1 ตามลำดับ

13. การจัดประเภทรายการใหม่

บริษัทได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้น การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

รายการบัญชี	หน่วย: บาท		
	ตามรายงานไว้	จำนวนที่จัดประเภท	ตามที่จัดประเภทใหม่
<u>งบแสดงฐานะการเงิน</u>			
เจ้าหนี้อื่น - บุคคลที่เกี่ยวข้อง	5,050,000.00	(5,050,000.00)	-
เจ้าหนี้อื่น	31,693,184.69	(31,693,184.69)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	80,029.46	(80,029.46)	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	36,823,214.15	36,823,214.15

14. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2564



ลงชื่อ.....กรรมการ

(นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์)

เอกสารแนบ 9

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการของแสนสิริ ในฐานะผู้เช่า

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของแสนสิริสำหรับปี 2563 และไตรมาส 2/2564

ข้อมูลงบการเงินของแสนสิริสำหรับปี 2563 และไตรมาส 2/2564 สรุปได้ดังตารางต่อไปนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 2/2564	ปี 2563
รวมสินทรัพย์	115,245	112,632
สินทรัพย์หมุนเวียน	71,796	68,909
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,477	3,007
ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ	1,598	1,667
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,036	2,563
เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	57,390	56,081
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	560	685
เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์	4,011	3,373
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	429	611
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	97	50
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	693
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	198	178
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	43,449	43,723
เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้า บริษัทร่วมเงินลงทุนระยะยาวอื่น		
และเงินให้กู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	2,119	1,738
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,480	2,712
ที่ดินรอการพัฒนา	25,886	27,610
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,621	3,545
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,753	1,836
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ค่าความนิยม สิทธิการเช่า และ		
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	6,136	5,924
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	454	358

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 2/2564	ปี 2563
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	115,245	112,632
หนี้สิน	75,259	73,435
หนี้สินหมุนเวียน	36,354	30,713
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	850	2,919
ตั๋วแลกเงิน	3,144	1,123
เจ้าหนี้การค้า	2,632	2,214
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,047	5,360
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน ครอบคลุมชำระภายในหนึ่งปี	2,223	2,372
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน – ครอบคลุมชำระภายในหนึ่งปี	14,178	8,197
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	177	176
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	203	124
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	122	147
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	3,496	3,670
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,282	4,411
หนี้สินไม่หมุนเวียน	38,905	42,722
รายได้สิทธิการเช่ารอดับบัญชี	201	221
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13,221	14,456
หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน	648	638
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	-	991
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	21,716	23,465
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	610	502
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,588	1,588
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	921	861
ส่วนของผู้ถือหุ้น	39,986	39,197
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	15,903	15,903
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,355	2,355
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิ	15	-
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	34	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	47	47
กำไรสะสม – จัดสรรแล้ว สรรองตามกฎหมาย	1,706	1,706
กำไรสะสม – ยังไม่ได้จัดสรร	13,073	12,784
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	4,974	4,974
องค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น	103	(394)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,776	1,822

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับงวด 3 เดือน		สำหรับงวด 6 เดือน	
	ไตรมาส 2/2564	ไตรมาส 2/2563	ไตรมาส 2/2564	ไตรมาส 2/2563
รายได้	8,042	11,226	14,868	17,753
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7,249	10,338	13,293	15,721
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	446	745	878	1,450
รายได้ค่าบริการโรงแรม	67	19	129	78
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	5	11	52	19
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	41	25	77	46
รายได้ค่าบริการอื่น	37	-	110	76
รายได้อื่น	197	88	329	363
ค่าใช้จ่าย	6,856	10,665	12,911	17,185
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	4,723	8,169	8,964	12,587
ต้นทุนบริการธุรกิจ	295	538	600	1,123
ต้นทุนค่าบริการโรงแรม	186	117	306	276
ต้นทุนขายวัสดุก่อสร้าง	4	7	42	13
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	25	17	51	39
ต้นทุนบริการอื่น	56	60	122	137
ค่าใช้จ่ายในการขาย	673	884	1,204	1,335
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	894	873	1,622	1,675
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,186	561	1,957	568
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการ				
ร่วมค้าและบริษัทร่วม	(35)	159	(27)	300
รายได้ทางการเงิน	50	80	87	176
ต้นทุนทางการเงิน	(286)	(303)	(592)	(505)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	915	497	1,425	539
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(273)	(301)	(424)	(341)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	642	196	1,001	198
ขาดทุน (กำไร) ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่				
ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	19	63	(45)	(122)
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	662	258	1,046	320

ผลการดำเนินงาน ปี 2563

ในปี 2563 แสตนลิรีมีรายรับรวมทั้งสิ้น 34,707 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 34 จากจำนวน 25,859 ล้านบาทในปี 2562 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของรายได้จากการขายโครงการ ซึ่งเป็นรายได้หลักของแสตนลิรี ซึ่งเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 60 สำหรับกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) ของปี 2563 มีจำนวน 1,673 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 30 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) จำนวน 2,392 ล้านบาทในปี 2562

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในช่วงปี 2561-2563 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	12,552	58.2	10,968	57.3	14,390	47.1
ทาวน์เฮ้าส์ / อาคารพาณิชย์	2,236	10.4	2,499	13.1	2,838	9.3
มิคซ์ โปรดักซ์	160	0.7	292	1.5	1,199	3.9
คอนโดมิเนียม	6,605	30.6	5,368	28.1	12,132	39.7
รวม	21,552	100.0	19,126	100.0	30,559	100.0

สำหรับปี 2563 แสตนลิรีมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 30,559 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 60 จากรายได้จากการขายโครงการจำนวน 19,126 ล้านบาทในปี 2562 โดยรายได้จากการขายโครงการเพิ่มขึ้นในทุกประเภทผลิตภัณฑ์ สำหรับรายได้จากการขายโครงการในปี 2563 แบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 47 จำนวน 14,390 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 40 จำนวน 12,132 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการทาวน์โฮมร้อยละ 9 จำนวน 2,838 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการมิคซ์ โปรดักซ์ ร้อยละ 4 จำนวน 1,199 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในปี 2563 ปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 31 จากจำนวน 10,968 ล้านบาท ในปี 2562 มาอยู่ที่จำนวน 14,390 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากโครงการเศรษฐสิริ จรัญ-ปิ่นเกล้า 2 โครงการบ้านแสตนลิรีพัฒนาการ และโครงการบูรสิริพัฒนาการ ทั้งนี้มีรายรับจาก 3 โครงการรวม 2,952 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2563 มีจำนวน 12,132 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 126 จากจำนวน 5,368 ล้านบาทในปี 2562 ทั้งนี้ โครงการภาวะ เฮาส์ โครงการ โครงการโอเค เฮาส์ และโครงการ เดอะโมโนเมนต์ ทองหล่อเป็น 3 โครงการที่มีรายได้สูงสุด ตามลำดับ โดยรายรับรวมจาก 3 โครงการดังกล่าว มีจำนวน 6,229 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาว์นโฮมในปี 2563 มีจำนวน 2,838 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายได้จากการขายโครงการทาว์นโฮม มาจากโครงการ 4 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการสิริ เพลส เพชรเกษมสาย 4 โครงการสิริ เพลส จรัญ-ปิ่นเกล้า โครงการสิริ เพลส ประชาอุทิศ 90 และโครงการสิริ เพลส รังสิต ทั้งนี้ มีรายรับจาก 4 โครงการรวม 1,022 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

ในปี 2563 แสตนสิริมีรายได้จากการขายโครงการมิคซ์โปรดัคส์ อยู่ที่ 1,199 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 311 ทั้งนี้ โครงการอณาสิริ บางใหญ่ เป็นโครงการที่สร้างรายได้สูงสุดที่ 620 ล้านบาทในปี 2563

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2563 แสตนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 119 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 90 ล้านบาทในปี 2562 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจในปี 2563 มีจำนวน 2,751 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 40 จากจำนวน 4,601 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ในปี 2563 แสตนสิริมีรายได้ค่าบริการโรงแรมจำนวน 139 ล้านบาท และมีรายได้ค่าบริการอื่นซึ่งประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมจำนวน 212 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 303 ล้านบาทในปี 2562 เนื่องด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ทำให้ธุรกิจโรงแรมและโรงเรียนได้รับผลกระทบอย่างมาก

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2563 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 22,910 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 64 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในปี 2562 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการ ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเพื่อขายปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 25.0 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 26.9 ในปี 2562 ซึ่งเป็นผลมาจากกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ของยูนิตที่สร้างเสร็จแล้ว เพื่อเป็นการเร่งระบายสินค้าคงเหลือในช่วงวิกฤตทางเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในช่วงต้นปี 2563 สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่าในปี 2563 มีจำนวน 93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 82 ล้านบาทในปี 2562 ในปี 2563 แสตนสิริบันทึกต้นทุนค่าบริการโรงแรมจำนวน 473 ล้านบาท ในส่วนของต้นทุนบริการธุรกิจนั้นลดลงจากจำนวน 3,730 ล้านบาทในปี 2562 มาอยู่ที่ 1,975 ล้านบาทในปี 2563 สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดลงร้อยละ 18 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าตามการลดลงของรายได้ค่าบริการอื่น

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2563 เท่ากับ 6,460 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.6 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ร้อยละ 18.2 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2563 จำนวน 2,660 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.7 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.5 ของรายได้รวมในปี 2562 ที่จำนวน 1,927 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ค่าคอมมิชชั่น และค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการขาย สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2563 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) จำนวน 3,800 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.9

ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 10.7 ของรายได้รวม ที่จำนวน 2,770 ล้านบาทในปี 2562 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของการพัฒนาโครงการภายใต้การร่วมทุน ทำให้ค่าใช้จ่ายพนักงานบางส่วนที่จัดสรรไปในโครงการร่วมทุนลดลง

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2563 อยู่ที่ 978 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากจำนวน 936 ล้านบาทในปี 2562 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการชะลอการเปิดตัวโครงการในปี 2563 ส่งผลให้ที่ดินบางส่วนยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการออกแบบและการวางแผนด้านการตลาด ยังไม่ได้นำมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้ รวมถึงการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 ในปี 2563 ซึ่งส่งผลให้ต้องมีการบันทึกดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มเติม

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2563 แสตนลิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 1,673 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 30 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 2,392 ล้านบาทในปี 2562 โดยในปี 2563 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.8 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 9.3 ของรายได้รวมในปี 2562 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในกิจการร่วมค้าที่ลดลงร้อยละ 49 ทั้งนี้ อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 34.3 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสตนลิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 112,632 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,296 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 68,909 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5,674 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 43,723 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 9,970 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนา

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสตนลิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 73,435 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 3,026 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 30,713 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,473 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 42,722 ล้านบาท ลดลง 5,499 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสตนลิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 55,520 ล้านบาท ลดลงจากเดิมที่ 57,867 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.87 เท่า และหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) ตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิเท่ากับ 1.42 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ต้องตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

โดยนิยาม “หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและ ส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัด หรือ ก่อภาระผูกพันอื่นใดในลักษณะเดียวกันให้แก่ บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่น (การค้ำประกันไม่รวมถึงกรณีที่บุคคลอื่นเข้าผูกพันตนเป็นผู้ค้ำประกันผู้ออกหุ้นกู้ หรือเป็น ผู้ค้ำประกันบริษัทย่อย) อย่างไรก็ดี ภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่หมายความว่ารวมถึงภาระ ผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใด ๆ ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ไม่มี ภาระดอกเบี้ยและหนี้สินตามสัญญาเช่า

ส่วนของผู้ออกหุ้น

ส่วนของผู้ออกหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 39,197 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7,322 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ทั้งนี้ แสนสิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2562 จำนวน 848 ล้านบาท

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิขยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 2,132 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสด สุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 2,831 ล้านบาท เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 319 ล้านบาท และเงินสดสุทธิ ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,302 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 3,007 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 26,623 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 20,491 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการซื้อเงินลงทุนในบริษัท ย่อย การให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 2,874 ล้านบาท 1,405 ล้านบาท และ จำนวน 1,324 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่ สถาบันการเงินรวมดอกเบี้ย จำนวน 10,416 ล้านบาท จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 5,000 ล้านบาท และ จ่ายเงินปันผลจำนวน 848 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2 ปี 2564

ในไตรมาสที่ 2/2564 แสนสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 8,042 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 28 จากจำนวน 11,226 ล้านบาทใน ไตรมาสที่ 2/2563 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการซึ่งเป็นรายได้หลักของแสนสิริ ซึ่งลดลงที่ร้อยละ 30 รวมถึงรายได้ค่าบริการธุรกิจลดลงที่ร้อยละ 40 ส่งผลให้รายรับรวมสำหรับงวดหกเดือนของปี 2564 มีจำนวน 14,868 ล้านบาท หรือลดลงที่ร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับรายรับรวมจำนวน 17,753 ล้านบาทสำหรับงวดหกเดือนของปี 2563 สำหรับ กำไรสุทธิของไตรมาสที่ 2/2564 มีจำนวน 662 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 156 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 258 ล้านบาทใน ไตรมาสที่ 2/2563 ส่งผลให้กำไรสุทธิสำหรับงวดหกเดือนของปี 2564 อยู่ที่จำนวน 1,046 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมาก กว่าร้อยละ 227 จากจำนวน 320 ล้านบาทสำหรับงวดหกเดือนของปี 2563

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 2/2564 ไตรมาสที่ 2/2563 และสำหรับงวดหกเดือนของปี 2564 และปี 2563 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	งวด 3 เดือนสิ้นสุด				งวด 6 เดือนสิ้นสุด			
	30 มิ.ย. 64		30 มิ.ย. 63		30 มิ.ย. 64		30 มิ.ย. 63	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	3,102	42.8	4,917	47.6	6,374	47.9	7,322	46.6
ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	641	8.8	1,077	10.4	1,134	8.5	1,679	10.7
มิคซ์โปรดัคส์	643	8.9	282	2.7	1,264	9.5	448	2.9
คอนโดมิเนียม	2,863	39.5	4,062	39.3	4,521	34.0	6,272	39.9
รวม	7,249	100.0	10,338	100.0	13,293	100.0	15,721	100.0

รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2564 ลดลงที่ร้อยละ 30 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2563 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการทาวน์โฮม โครงการบ้านเดี่ยว และโครงการคอนโดมิเนียมที่ร้อยละ 40 ร้อยละ 37 และร้อยละ 30 ตามลำดับ ในขณะที่รายได้จากการขายโครงการมิคซ์โปรดัคส์มีจำนวนเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 128 ทั้งนี้ เป็นผลมาจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อเป็นการเร่งระบายสินค้าคงเหลือในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 จากความไม่แน่นอนของสภาพเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ซึ่งได้รับการตอบสนองจากตลาดเป็นอย่างดี ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 2/2563 ทำสถิติสูงสุดเป็นประวัติการณ์สำหรับงวดหกเดือนของปี 2564 รายได้จากโครงการเพื่อขายลดลงที่ร้อยละ 15 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2563 สำหรับไตรมาสที่ 2/2564 แสตนลิวและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 42.8 จำนวน 3,102 ล้านบาท รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 39.5 จำนวน 2,863 ล้านบาท รายได้จากโครงการมิคซ์โปรดัคส์ร้อยละ 8.9 จำนวน 643 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการทาวน์โฮมร้อยละ 8.8 จำนวน 641 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในไตรมาสที่ 2/2564 มีจำนวน 3,102 ล้านบาท ปรับลดลงจากจำนวน 4,917 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 โดยรายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเศรษฐสิริพระราม 5 โครงการเศรษฐสิริ กรุงเทพฯริชา และโครงการเศรษฐสิริเจริญฯ-ปิ่นเกล้า 2 ทั้งนี้ รายรับรวมจาก 3 โครงการมีจำนวน 847 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์โฮมปรับลดลงจากจำนวน 1,077 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 มาอยู่ที่ 641 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2564 รายได้หลักของโครงการทาวน์โฮมมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการสิริเพลส ราชพฤกษ์-พระราม 5 โครงการสิริเพลส ประชาอุทิศ 90 และโครงการสิริเพลส รังสิต-คลอง2 โดยมีรายรับรวมของ 3 โครงการอยู่ที่ 211 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการมิกซ์โปรดัคส์ในไตรมาสที่ 2/2564 มีจำนวน 643 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 128 จากจำนวน 282 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 โดยรายได้หลักของโครงการมิกซ์โปรดัคส์มาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการอณาสิริ กรุงเทพ-ปทุมธานี โครงการอณาสิริ บางใหญ่ และโครงการอณาสิริ ชัยพฤกษ์-วงแหวน ทั้งนี้ รายรับรวมจาก 3 โครงการมีจำนวน 387 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

ในส่วนของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมปรับลดลงร้อยละ 30 จากจำนวน 4,062 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2/2563 มาอยู่ที่จำนวน 2,863 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2564 โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจาก 2 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการเอ็กซ์ที ห้วยขวางและโครงการ โอเค เฮาส์ รายรับรวมของทั้ง 2 โครงการ มีจำนวน 2,258 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 2/2564 แอสสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 25 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 สำหรับรายได้จากโครงการเพื่อเช่าสำหรับงวดหกเดือนของปี 2564 เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 67 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2563 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจไตรมาสที่ 2/2564 มีจำนวน 446 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 40 จากจำนวน 744 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการรับบริหารงานก่อสร้างให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจสำหรับงวดหกเดือนในปี 2564 ลดลงที่ร้อยละ 39 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 2/2564 แอสสิริมีรายได้ค่าบริการอื่นซึ่งประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมจำนวน 37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 0.5 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาสที่ 2/2564 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 4,723 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 42 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2563 ส่งผลให้ต้นทุนโครงการเพื่อขายในงวดหกเดือนของปี 2564 ลดลงที่ร้อยละ 29 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ตามการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาสที่ 2/2564 อยู่ที่ร้อยละ 34.8 เพิ่มขึ้นอย่างมากจากร้อยละ 21.0 ในไตรมาสที่ 2/2563 เช่นเดียวกับอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับงวดหกเดือนของปี 2564 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 32.6 จากร้อยละ 19.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่าในไตรมาสที่ 2/2564 มีจำนวน 25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 17 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจลดลงจากจำนวน 538 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 มาอยู่ที่ 295 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2/2564 และลดลงร้อยละ 47เมื่อเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2563 ตามการลดลงของรายได้ค่าบริการธุรกิจสำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดลงร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2563 เช่นเดียวกับต้นทุนบริการอื่นสำหรับงวดหกเดือนปี 2564 ที่ลดลงร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 2/2564 เท่ากับ 1,567 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.5 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 15.6 ของรายได้รวม ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในงวดหกเดือนของปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 19.0 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 17.0 ของรายได้รวมสำหรับงวดหกเดือนปี 2563 สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสที่ 2/2564 จำนวน 673 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.4 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.9 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 2/2563 ที่จำนวน 883 ล้านบาท ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดหกเดือนของปี 2564 ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 8.1 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 2/2564 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) จำนวน 894 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.1 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.8 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 2/2563 ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดหกเดือนของปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 10.9 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 9.4 ของรายได้รวมสำหรับงวดหกเดือนของปี 2563

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาสที่ 2/2564 อยู่ที่ 286 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 303 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการนำที่ดินที่มีอยู่มาพัฒนาโครงการเพิ่มมากขึ้นในปี 2564 ส่งผลให้ดอกเบี้ยของที่ดินที่นำมาพัฒนาสามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้แทนการบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาสที่ 2/2564 แสตนลิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 662 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 258 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 โดยในไตรมาสที่ 2/2564 มีอัตรากำไรสุทธির้อยละ 8.2 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 2.3 ในไตรมาสที่ 2/2563 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของอัตรากำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายโครงการ

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 แสตนลิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 115,245 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,613 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 มีจำนวน 71,796 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,887 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 มีจำนวน 43,449 ล้านบาท ลดลงจำนวน 274 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของที่ดินรอการพัฒนา

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 มีจำนวน 75,259 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1,824 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 36,354 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,641 ล้านบาทและหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 38,905 ล้านบาท ลดลง 3,817 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 58,156 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 55,520 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.88 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.45 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ต้องออกตราสารหนี้กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

โดยนิยาม “หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและ ส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้าประกัน อาวัด หรือ ก่อภาระผูกพันอื่นใดในลักษณะเดียวกันให้แก่ บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่น (การค้าประกัน ไม่รวมถึงกรณีที่บุคคลอื่นเข้าผูกพันตนเป็นผู้ค้าประกันผู้ออกหุ้นกู้ หรือเป็น ผู้ค้าประกัน บริษัทย่อย) อย่างไรก็ดี ภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่หมายความรวมถึงภาระ ผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใด ๆ ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ไม่มี ภาระดอกเบี้ย และหนี้สินตามสัญญาเช่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 มีจำนวน 39,986 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 788 ล้านบาท เมื่อ เปรียบเทียบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมจำนวน 288 ล้านบาท ทั้งนี้ แสนสิริได้จ่าย เงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2563 จำนวน 594 ล้านบาท

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิขมจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 3,007 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสด สุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 879 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,265 ล้านบาท และเงินสด สุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 759 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 จำนวน 3,477 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 11,550 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 8,778 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน จำนวน 1,495 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและ ดอกเบี้ยรวมจำนวน 3,075 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 594 ล้านบาท

เอกสารแนบ 10*

แนวโน้มธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2564-2566 ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มแสนสิริในปัจจุบัน

จากข้อมูลบางส่วนที่ปรากฏในบทวิเคราะห์ของวิจัยกรุงศรี¹ เดือนมกราคม 2564 รายงานถึงสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลของปี 2563 พบว่า

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วงครึ่งแรกของปีได้รับผลกระทบรุนแรงจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้โครงการเปิดขายใหม่มีจำนวนทั้งสิ้น 27,307 ยูนิต ลดลงมากถึง 49.3% YoY เนื่องจากผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่และเร่งระบายสต็อกคงค้างผ่านกลยุทธ์การขายหลายรูปแบบ เช่น การให้ส่วนลดมากกว่าปกติ การปล่อยเช่า และการให้อยู่ฟรี 1 - 2 ปี เป็นต้น สต็อกคงค้างยอดขาย (Pre-sale) ที่อยู่อาศัยที่หดตัวต่อเนื่องจากปี 2562 อยู่ที่ 25,629 ยูนิต (-46.2% YoY)



ในช่วงครึ่งปีหลัง ตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่อง ด้วยสภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา รวมทั้งภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง สำหรับทั้งปี 2563 ตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มหดตัวรุนแรงต่อเนื่องจากปี 2562 ผลจาก (1) กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มซบเซาตามภาวะเศรษฐกิจ (2) กำลังซื้อจากลูกค้าต่างชาติชะลอตามภาวะถดถอยของเศรษฐกิจโลก (3) เกณฑ์ LTV ที่ยังคงเข้มงวดในสัญญาที่ 2 ขึ้นไป และ (4) อุปทานคงค้างสะสมอยู่ในระดับสูงในหลายพื้นที่ ปัจจัยข้างต้นจะกระทบการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคและความเชื่อมั่นในการลงทุนของผู้ประกอบการ โดยคาดว่าจะการเปิดขายโครงการใหม่จะหดตัว 48.0% สู่ระดับต่ำที่สุดในรอบ 10 ปี โดยผู้ประกอบการชะลอการเปิดคอนโดมิเนียมและหันไปเพิ่มสัดส่วนแนวราบมากขึ้น ด้านยอดขายจะหดตัว 35.0% ต่อเนื่องจากปี 2562 ที่หดตัว 16.8% เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะเลื่อนการเปิดโครงการใหม่ออกไปเพื่อรอดูสถานการณ์เศรษฐกิจ

¹ ที่มา: แนวโน้มธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ของวิจัยกรุงศรี (เมษายน 2563) (https://www.krungsri.com/bank/getmedia/82adcf79-c8b6-47ca-98e5-a4f295075032/IO_Housing_in_BMR_200430_TH_EX.aspx)

*ข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารแนบนี้เป็นข้อมูลบางส่วนจากบทวิเคราะห์ของวิจัยกรุงศรี ซึ่งเป็นข้อมูลสาธารณะที่บุคคลทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลประสงค์จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับภาพรวมอุตสาหกรรมแก่ผู้ลงทุนเพื่อใช้ในการพิจารณาเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรศึกษาบทวิเคราะห์ของวิจัยกรุงศรีฉบับเต็ม ตามเชิงอรรถที่ 1 ทั้งนี้ ข้อมูลตามที่ปรากฏในเอกสารแนบนี้มิได้เป็นการแสดงว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้รับรองถึงความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าว



ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยรวมในช่วงครึ่งปีแรกเพิ่มขึ้นทุกประเภท คอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นมากที่สุด 6.0% รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น 5.6% และ 5.5% ตามลำดับ สอดคล้องกับการเปิดตัวของโครงการใหม่ซึ่งส่วนใหญ่เน้นที่อยู่อาศัยกลุ่มระดับกลาง-บนถึงบนหรืออยู่ใกล้รถไฟฟ้าสายใหม่ซึ่งมีต้นทุนที่ดินแพงและเป็นผลให้ราคาที่อยู่อาศัยโดยรวมสูงขึ้น



แนวโน้มปี 2564-2566

- ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วง 3 ปีข้างหน้ามีแนวโน้มกระเตื้องขึ้น ปัจจัยสนับสนุนจากเศรษฐกิจที่คาดว่าจะทยอยฟื้นตัว การเร่งเดินหน้าโครงการเมกะโปรเจกต์ ตลอดจนการเข้ามาลงทุน/ทำงานในไทยของชาวต่างชาติ (Expatriates) อย่างไรก็ตาม อุปทานคงค้างที่ยังอยู่ในระดับสูงยังเป็นปัจจัยกดดันการเติบโต
- การเปิดตัวโครงการใหม่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.0% ต่อปี เทียบกับเฉลี่ย 10.0% ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา โดยผู้ประกอบการมีการเพิ่มสัดส่วนบ้านแนวราบมากขึ้นเพื่อรักษาอัตรากำไรของธุรกิจ และรองรับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจริงที่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง ทั้งนี้ รายได้ของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยรายใหญ่จะยังเติบโต ขณะที่รายกลาง-เล็กจะเผชิญการแข่งขันรุนแรงทั้งด้านยอดขายและราคาที่ดินซึ่งหายากขึ้นและมีราคาแพง
 - บ้านแนวราบ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์): ปัจจัยหนุนการเติบโตจากด้านดีมานด์จากกระแส new normal ที่ดึงให้ผู้ซื้อหันมาให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอย/ ฟังก์ชันที่เอื้อต่อการทำงานที่บ้านมากขึ้น รวมทั้งการขยายตัวของ

โครงการรถไฟฟ้า โครงการข่าถนนวน และศูนย์การค้า ที่ขยายความเจริญออกไป ครอบคลุมนพื้นที่รอบนอกเมืองมากขึ้น ส่วนด้านซัพพลายมาจากข้อจำกัดด้านเงินทุนของผู้ประกอบการ ทำให้เลือกเปิดโครงการแนวราบ เนื่องจาก รูปแบบพัฒนาโครงการสามารถแบ่งเฟสได้ บนพื้นที่แถบปริมณฑลซึ่งราคาที่ดินยังไม่สูงเท่าใจกลางเมือง ประกอบกับสต็อกของคอนโดมิเนียมที่ยังคงมีสัดส่วนสูงกว่าบ้านแนวราบ

- **คอนโดมิเนียม:** คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นในบางพื้นที่ โดยเฉพาะพื้นที่ใจกลางเมืองและแนวรถไฟฟ้าบางเส้นทาง ซึ่งคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่พัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีศักยภาพทั้งด้านการบริหาร โครงการ การตลาดและ แหล่งเงินทุนหมุนเวียน ทั้งนี้ แม้ว่าอุปทานใหม่ของผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมโดยรวมจะชะลอลงมากในปี 2563 กระนั้นในบางพื้นที่ยังมีอุปทานคงค้างอยู่ในระดับสูง เช่น แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง (บางซื่อ-บางใหญ่) แนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค) ซึ่งเป็นพื้นที่รอบนอกและมีศักยภาพเชิงทำเลต่ำกว่าโดยเปรียบเทียบ
- การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นทั้งจากผู้ประกอบการไทยและกลุ่มทุนจากต่างชาติ ทั้งนี้ เพื่อให้ธุรกิจสามารถแข่งขันได้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มร่วมทุนเป็นพันธมิตรกับบริษัทในประเทศหรือกลุ่มทุนต่างชาติมากขึ้น รวมถึงขยายการลงทุนไปยังอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เพื่อขยายธุรกิจและลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ โดยเฉพาะ โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use)
- **ปัจจัยที่ต้องติดตามในระยะต่อไป** ได้แก่ (1) ทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในภาวะการแพร่ระบาดของ COVID-19 (2) หนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มสูงขึ้นต่อเนื่อง (3) พฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัยอาจเปลี่ยนไปหลังการแพร่ระบาดของ COVID-19 เช่น การทำงานที่บ้านอาจทำให้มีความต้องการบ้านแนวราบนอกเมืองที่มีพื้นที่ (4) การบังคับใช้ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เริ่มจัดเก็บในปี 2563/ อาจกระตุ้นให้มีการซื้อขายเปลี่ยนมือที่ดินมากขึ้น แต่ขณะเดียวกันก็อาจเพิ่มภาระภาษีแก่ผู้ประกอบการที่มีอุปทานคงค้างเกิน 3 ปี นับจากวันที่พ.ร.บ.ดังกล่าวมีผลบังคับใช้

Figure 4: Total Supply



SOURCE: AREA.
Note: Forecast by Krungthai Research