แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล: บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด

สารบัญ

คำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลสำคัญ

ส่วนที่ 2 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

ส่วนที่ 3 แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินกิจการ

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

ส่วนที่ 5 เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของสัญญา RSTA

เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าแสนสิริ ("สัญญาเช่า") และสรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าแสนสิริ (“สัญญาแก้ไขสัญญาเช่า”)

เอกสารแนบ 3 สัญญาก่อตั้งทรัสต์

เอกสารแนบ 4 ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

เอกสารแนบ 5 หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ส่วนที่ 6 การรับรองข้อมูล

คำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อ

ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ คำดังต่อไปนี้ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้ด้านล่าง เว้นแต่จะกำหนดให้เป็นอย่างอื่นในเอกสารฉบับนี้

ก.ล.ต.	:	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แล้วแต่กรณี
กฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล	:	พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561
กระบวนการสามแนวทาง (Three-Prong Process)	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.4.4.
กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์	:	กระเป๋าออนไลน์ที่ใช้เก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมต่างๆ
กระแสรายรับ	:	กระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป๊ส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการขายกรรมสิทธิ์ในที่ดินและกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป๊ส) ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา RSTA ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ระบุในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 1
กระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA	:	กระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA ที่ได้รับระหว่างรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้หักประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในแต่รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้
กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป๊ส	:	ที่ดินและอาคารสำนักงานซึ่งประกอบด้วย (1) อาคารสำนักงาน 6 ชั้นจำนวน 3 หลัง และ (2) อาคารสำนักงาน พาณิชย์ (ร้านค้า) 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง (3) อาคารสำนักงาน พาณิชย์ 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)
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม	:	ต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับการวางโครงสร้าง การจัดเตรียม และ/หรือการดำเนินธุรกรรมทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ (1) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการจ้างผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ/หรือที่ปรึกษาที่จำเป็นในการเสนอขาย เช่น ที่ปรึกษาด้านการเงิน ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย ที่ปรึกษาด้านเทคโนโลยี และทรัสตี (2) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบและจัดทำสัญญาอัจฉริยะที่เกี่ยวข้อง กลไกการทำลายและระบบ

		ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย (3) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการทำการตลาดและการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (4) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับรัฐบาล ค่าธรรมเนียม และภาษีที่เกี่ยวข้องทั้งหมดซึ่งเกิดขึ้นในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเพื่อก่อหลักประกันเหนือกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และที่ดิน ตลอดจนอากรแสตมป์ในการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเข้าซื้อหุ้นใน สิริพัฒน์ โฟร์ และ (5) ค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้บริการที่เป็นบุคคลภายนอกตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการเสนอขาย
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	:	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินโครงการ	:	กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสที่มีข้อผูกพันภายใต้ภาระและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรือหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์
ทรัพย์สินของกองทรัสต์/ ทรัพย์สินในกองทรัสต์	:	หุ้นร้อยละ 100 ในสิริพัฒน์ โฟร์ โดยที่ทรัสตีจะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 รายซึ่งทรัสตีเป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้นอีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสตีกำหนดเท่านั้น
ทรัสตี	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ทริสเรทติ้ง	:	บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ที่ดิน	:	ที่ดินซึ่งมีเนื้อที่จดทะเบียนรวมประมาณ 7 ไร่ 1 งาน 42.2 ตารางวา ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2641, 4273 และ 4440 ตั้งอยู่ติดถนนโครงการ T77 เลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) ซอยอ่อนนุช 1/1ถนนอ่อนนุช (สุขุมวิท 77) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย ซึ่งเป็นที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ	:	ชื่อของโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.1.
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.1.
บล็อกเชนเทโซส	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.3.2.
ประกาศ กจ. 15/2561	:	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผลตอบแทน	:	ผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ซึ่งอาจได้รับเป็นรายไตรมาส หรือที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องโอนโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (burn wallet) หรือเมื่อมีกรณีอื่นใด ทั้งนี้ รายละเอียดให้เป็นไปตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด
ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	:	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	:	บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. แล้ว
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	:	บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด
ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ	:	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 ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ
วันกำหนดสิทธิ	:	วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสที่มีการจ่ายส่วนแบ่งรายได้
วันทำการ	:	วันใด ๆ (นอกเหนือจากวันเสาร์ และวันอาทิตย์) ที่มิใช่วันหยุดตามประเพณีของสถาบันการเงินตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด
วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์	:	วันที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสตีได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ สำเร็จเสร็จสิ้นภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ คือ วันที่ 11 ตุลาคม 2564
วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ	:	วันที่ครบกำหนดระยะเวลา 4 ปีตามอายุโครงการนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น เว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ คือ วันที่ 10 ตุลาคม 2568
วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า	:	วันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น ตามความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3.3.1.
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 5 เอกสารแนบ 1
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	:	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ระหว่างทรัสตี ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีรายละเอียดตามที่แนบมาในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 3
สัญญาเช่าแสนสิริ หรือสัญญาเช่า	:	สัญญาเช่าสำหรับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป๊ส ระหว่าง สิริพัฒน์ โฟร์ ในฐานะผู้ให้เช่า และแสนสิริ ในฐานะผู้เช่า ซึ่งมีข้อกำหนดสำคัญสรุปไว้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 2
สัญญาแก้ไขสัญญาเช่า	:	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าสำหรับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป๊ส ระหว่าง สิริพัฒน์ โฟร์ ในฐานะผู้ให้เช่า และแสนสิริ ในฐานะผู้เช่า ซึ่งแก้ไขข้อสัญญาเช่าบางข้อและเพิ่มเติมเรื่องข้อกำหนดในการจ่ายชำระค่าเช่าของผู้เช่า โดยมีสรุปสาระสำคัญไว้ในส่วนที่ 5 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 ซีมิโก้ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน))
แอมเพิล	:	บริษัท แอมเพิล เวนเจอร์ 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	:	มาตรฐานที่ใช้ในการสร้างโทเคนดิจิทัลบนบล็อกเชนเทโซสที่มีความเหมาะสมกับผลิตภัณฑ์ทางการเงินประเภทสินทรัพย์ดิจิทัล
ICO (Initial Coin Offering)	:	การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรก
NBIT	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.3.1.1.ฝ
PwC ประเทศสวิตเซอร์แลนด์	:	PricewaterhouseCoopers AG ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศสวิตเซอร์แลนด์ เป็นผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ
TQ	:	TOCQUEVILLE GROUP, INC ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นผู้ให้บริการในการจัดให้มีสัญญาอัจฉริยะบนบล็อกเชนเทโซส
Whitelist	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.4.4.

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสำคัญ

1. ข้อมูลสำคัญ

1.1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อของโทเคนดิจิทัล (ภาษาไทย)	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ
ชื่อของโทเคนดิจิทัล (ภาษาอังกฤษ)	SiriHub Investment Token
ชื่อกลุ่มของโทเคนดิจิทัล	โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A / โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B
ชื่อย่อของโทเคนดิจิทัล	SiriHub A / SiriHub B
ประเภทของโทเคนดิจิทัล	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนตามกฎเกณฑ์ของ ก.ล.ต.
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด
ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด)
ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล	บริษัท อีอาร์เอ็กซ์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางกฎหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี่ จำกัด (สำนักงานกรุงเทพฯ)
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
ผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ	ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอจี (PricewaterhouseCoopers AG) ประเทศสวิตเซอร์แลนด์
การครบกำหนดอายุโครงการ / อายุของโครงการ	4 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น คือตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 10 ตุลาคม 2568 เว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย

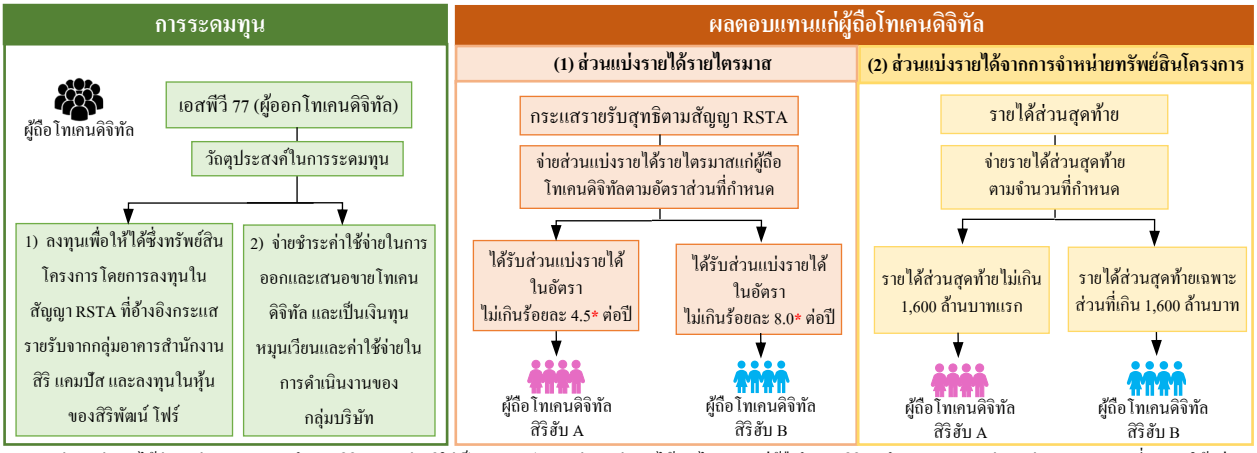
1.2. ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

สิทธิและสถานะของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B
	จะมีสิทธิได้รับ (1) **ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส**ในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ไม่เกินร้อยละ 4.50 ต่อปี (2) **ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ** โดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายจำนวนสูงสุดไม่เกิน 1,600,000,000 บาทแรกก่อนผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B (3) **<u>มี</u>**สิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600,000,000 บาท	จะมีสิทธิได้รับ (1) **ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส**ในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ไม่เกินร้อยละ 8.0 ต่อปี (2) **ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ**โดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายเฉพาะส่วนที่เกิน 1,600,000,000 บาทเป็นต้นไป (3) **<u>ไม่มี</u>**สิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600,000,000 บาท
เกณฑ์ในการคำนวณอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ (“อัตราส่วนแบ่งรายได้”)	อัตราส่วนแบ่งรายได้จะคำนวณจากส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มจะได้รับในแต่ละปี ซึ่งจัดสรรจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ต่อโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA เทียบกับมูลค่าการลงทุนตามราคาเสนอขายที่ 10 บาทต่อหนึ่งโทเคน ทั้งนี้ อัตราส่วนแบ่งรายได้ที่คำนวณได้ มิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ซ) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล	
เงื่อนไขการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสตามปีปฏิทิน	เนื่องจากรอบไตรมาสที่ใช้ในการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจะเป็นรอบไตรมาสตามปีปฏิทิน คือ 1) รอบมกราคมถึงมีนาคม 2) รอบเมษายนถึงมิถุนายน 3) รอบกรกฎาคมถึงกันยายน และ 4) รอบตุลาคมถึงธันวาคม ของทุกปี ในกรณีที่รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้สำหรับรอบแรก และรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการน้อยกว่า **<u>3 เดือน</u>** ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายไตรมาสในรอบการจ่ายดังกล่าวและดำเนินการดังนี้ **(1) รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรอบแรก** ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรอบแรกที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันสุดท้ายของไตรมาสถัดไป **(2) รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการ** ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการที่เกิดขึ้นจะนำไปรวมกับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันที่ครบกำหนดอายุโครงการ	

ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565	ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	จำนวน (ราย)	สัดส่วน (%)	โทเคนดิจิทัล สิริฮับ A (โทเคน)	โทเคนดิจิทัล สิริฮับ B (โทเคน)
	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลชาวไทย	5,280	99.53	55,129,983	68,130,192
	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลชาวต่างชาติ	6	0.11	25,810	774,018
	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่เป็นนิติบุคคล	19	0.36	104,844,207	11,095,790
	รวมทั้งสิ้น	**5,305**	**100.00**	**160,000,000**	**80,000,000**

1.3. การจัดสรรผลตอบแทน

แผนภาพ 1.3.-1 แผนภาพการบริหารจัดการโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ตลอดอายุโครงการ



* อัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลดังกล่าวมิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยคำนวณจากส่วนแบ่งกระแสรายรับที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA เทียบกับมูลค่าการลงทุนตามราคาเสนอขายที่ 10 บาทต่อหนึ่งโทเคน และอัตราส่วนแบ่งรายได้ที่คำนวณได้ มิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ซ) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล

1.3.1. ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

1.3.1.1. นโยบายการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

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

1.3.1.2. การจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในอัตราส่วนที่กำหนด ซึ่งจะจัดสรรเป็นรายไตรมาสตลอดอายุของโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส ต้องเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัล

อยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น ("วันกำหนดสิทธิ") ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสตามช่องทางการรับผลตอบแทน โดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารหรือบัญชี Cash Balance ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องแจ้งความประสงค์ช่องทางการรับผลตอบแทนผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ภายใน 1 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลมิได้เคยแจ้งความประสงค์ข้างต้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการชำระผลตอบแทนผ่านทางบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายนั้น โดยหากผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายใดไม่เคยให้ข้อมูลบัญชีเงินฝากธนาคารไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะชำระผลตอบแทนผ่านทางบัญชี Cash Balance ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายนั้นที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแทน โดยหากผู้ถือโทเคนดิจิทัลประสงค์จะถอนเงินออกจากบัญชี Cash Balance ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล จะมีค่าธรรมเนียมการถอนเงินตามที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนดซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต[1] โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.3.

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสนับตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จ ในกรณีที่รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะงดการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในรอบการจ่ายนั้น โดยส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป

ทั้งนี้ ในรอบการดำเนินงานตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จ คือวันที่ 11 ตุลาคม 2564 (วันเริ่มโครงการ) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแล้ว 2 ครั้ง ตามเงื่อนไขที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่	งวดการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส	โทเคนสิริฮับ A (บาทต่อโทเคน)	โทเคนสิริฮับ B (บาทต่อโทเคน)	วันที่จ่าย
1/2565	วันที่ 11 ตุลาคม 2564 – 31 มีนาคม 2565	0.21289	0.37850	5 เมษายน 2565
2/2565	วันที่ 1 เมษายน 2565 – 30 มิถุนายน 2565	0.11249	0.20000	5 กรกฎาคม 2565

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

[1] โปรดพิจารณารายละเอียดค่าธรรมเนียมการถอนเงินของบริษัท อีอาร์เอ็กซ์ จำกัด https://support.erx.io/hc/th/articles/4408222686233-Fees

หน่วย : ล้านบาท

โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่จัดสรรตามอัตราส่วนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	72.0[2]	72.0[2]	72.0[2]	72.0[2]
ขนาดหรือมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	1,600.0	1,600.0	1,600.0	1,600.0
อัตราส่วนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ต่อขนาดหรือมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A (ร้อยละ)	**4.5[3]**	**4.5[3]**	**4.5[3]**	**4.5[3]**

หน่วย : ล้านบาท

โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่จัดสรรตามอัตราส่วนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	64.0[2]	64.0[2]	64.0[2]	64.0[2]
ขนาดหรือมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	800.0	800.0	800.0	800.0
อัตราส่วนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ต่อขนาดหรือมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B (ร้อยละ)	**8.0[3]**	**8.0[3]**	**8.0[3]**	**8.0[3]**

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการที่ระยะเวลาน้อยกว่า 3 เดือน (“ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสค้างจ่าย”) โดยนำไปรวมกับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเพื่อจัดสรรให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันกำหนดสิทธิเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ และเงินที่เหลือจากการปัดเศษจากการจ่ายส่วนแบ่งรายไตรมาสจะถูกสะสมและนำไปคำนวณรวมเป็นส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการ เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทุกราย

1.3.2. ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

ภายในระยะเวลา 12 เดือนก่อนสิ้นสุดการครบกำหนดอายุโครงการ เว้นแต่ในกรณีที่เกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง หรือในกรณีที่มีการต่ออายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดให้มีกระบวนการในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทรัสตี และจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิทุกราย ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

---

[2] ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่ระบุนี้มิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ในกรณีที่ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่ได้รับน้อยกว่าที่ระบุไว้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังได้รับส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิตามอัตราส่วนเดิม คือ ส่วนแบ่งกระแสรายรับที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

[3] อัตราส่วนแบ่งรายได้ดังกล่าวมิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยคำนวณจากส่วนแบ่งกระแสรายรับที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA และอัตราส่วนนี้เป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ซ) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล

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 ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทรัสตี 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 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะปิดสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลและดำเนินการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะไม่อนุญาตให้มีการโอนหรือเปลี่ยนแปลงผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ว่ากรณีใด ๆ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เช่น รายชื่อผู้มีสิทธิ จำนวนส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่จะได้รับ เป็นต้น ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ และร่วมกันกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลในการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามข้อมูลที่จัดเตรียมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลหรือวิธีการอื่นใดที่กำหนดเพิ่มเติมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ซึ่งต้องได้รับความยินยอมจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละราย) ภายใน 10 วันทำการนับแต่วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ กรณีที่มีเหตุจำเป็นอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ทันตามที่กำหนด จะมีการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทราบล่วงหน้า โดยส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะจ่ายในสกุลเงินบาท ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด ทั้งนี้ จะมีการหักภาษีอากร ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

ภายหลังการจ่ายคืนส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ข้างต้น โทเคนดิจิทัลทั้งหมดจะหมดอายุโดยอัตโนมัติและจะถูกโอนจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) และดำเนินการทำลายตามกระบวนการทางอิเล็กทรอนิกส์ และถือเป็นการสิ้นสุดโครงการ

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

อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ขึ้นอยู่กับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ได้รับทั้งหมด และรายได้ส่วนสุดท้าย โดยตัวอย่างการคำนวณนั้นจะคำนวณโดยใช้สมมุติฐานว่าส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ได้รับระหว่างโครงการมีอัตราส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ในอัตราร้อยละ 4.5 ต่อปีและสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี และรายได้ส่วนสุดท้ายเท่ากับมูลค่าสุทธิหลังหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริจำนวน 149.4 ล้านบาท และประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยอ้างอิงตามสมมุติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ดี ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะขึ้นอยู่กับข้อตกลงในการจำหน่ายว่าให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้ขายทรัพย์สินโครงการ รวมถึงวิธีการจำหน่ายหุ้นในสิริพัฒน์ โฟร์ หรือกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่มีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินที่แตกต่างกัน รายละเอียดตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละวิธีแสดงดังต่อไปนี้

<u>ตัวอย่างที่ 1 มูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 (ซึ่งเป็นปีที่ 4 ของโครงการ) :</u> เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นสุดปีที่ 4 ของโครงการ มูลค่าเท่ากับ 2,655.9 ล้านบาท จากผู้ประเมินราคา คือ บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด ซึ่งประเมินไว้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ปรับปรุงบวกกลับค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สิน ในปีที่คำนวณ Terminal Value เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินแต่ละปีได้ถูกคำนวณหักไว้เป็นรายการแยกต่างหากในการคำนวณ IRR แล้ว ดังนั้น จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 4.50 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 8.74

<u>ตัวอย่างที่ 2 มูลค่าตลาดทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ Bare shell:</u> เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีสุดท้ายของโครงการ มูลค่าเท่ากับ 2,629.0 ล้านบาท ซึ่งคำนวณโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 11 ปีของโครงการ อิงระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าแสนสิริ รวมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าแสนสิริ โดยยึดสมมุติฐานที่ว่าจะมีการเช่าทรัพย์สินต่อภายใต้รูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวคล้ายคลึงกับสัญญาเช่าแสนสิริไปอีก 12 ปี แล้วคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุดท้าย (Terminal Value) ดังนั้น จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 4.50 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 8.02

<u>ตัวอย่างที่ 3 ราคาคืนทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A</u>: เป็นกรณีที่มีจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในราคาที่ทำให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน โดยเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย และหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ คงเหลือเป็น

รายได้ส่วนสุดท้ายมูลค่าเท่ากับ 1,600 ล้านบาท ซึ่งจากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 4.50 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ -33.90

จากตัวอย่างข้างต้นจะคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ได้ตามตาราง ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ		**ตัวอย่างที่ 1**[4]	**ตัวอย่างที่ 2**[4]	**ตัวอย่างที่ 3**
		มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 4 ของโครงการ	**ราคาทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ Bare shell**	**ราคาคืนทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A**
รายได้ส่วนสุดท้าย		**2,426.8**	**2,400.7**	**1,600.0**
	อัตราส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส	**อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR)**[5]		
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	ร้อยละ 4.5 ต่อปี	4.50%	4.50%	4.50%
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	ร้อยละ 8.0 ต่อปี	8.74%	8.02%	-33.90%

การคำนวณข้างต้น เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) เสมือนว่ามีการลงทุนตั้งแต่เริ่มแรก ซึ่งส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสตลอดทั้งโครงการและรายได้ส่วนสุดท้ายที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ยกตัวอย่างไว้ ส่งผลให้ อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ที่เกิดขึ้นจริงเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมุติฐานที่ถูกต้องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และไม่ควรถูกพิจารณาว่าตัวอย่างข้างต้นจะ บรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมุติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีตามสถานการณ์สมมุติเท่านั้น ทั้งนี้ รายละเอียดการคำนวณข้างต้น ปรากฏในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.4.2.

1.3.2.3. สิทธิในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เพื่อจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ในกรณีที่รายได้ส่วนสุดท้ายน้อยกว่า 1,600 ล้านบาท

---

[4] รายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 1 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 2 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายซึ่งใช้สมมุติฐานบางส่วนจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม วันสิ้นรอบแต่ละปีของโครงการจะนับจากวันเริ่มโครงการ คือวันที่ 11 ตุลาคม 2564 โดยวันสิ้นรอบปีจะตรงกับวันที่ 10 ตุลาคม ของทุกปี ซึ่งแตกต่างจากวันสิ้นรอบแต่ละปีของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งตรงกับวันที่ 30 มิถุนายนของทุกปี ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด โดยข้อมูลข้างต้นนั้นถูกจัดทำขึ้นตามช่วงเวลาของโครงการเพื่อเป็นตัวอย่างในการพิจารณาเท่านั้น

[5] อัตราดังกล่าว เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ตามข้อมูลตัวอย่าง ซึ่งอัตราผลตอบแทนที่ได้รับเป็นอัตราก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ซ) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล และมาตรา 40 (4)(ฌ) ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตีราคาเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน

ในกรณีมีผู้เสนอซื้อกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ผ่านการประกวดราคาตามขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่กำหนดในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.4.1 โดยที่รายได้ส่วนสุดท้ายต่ำกว่ามูลค่า 1,600 ล้านบาท การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็นตามรายละเอียดในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5

1.4. กรณีเหตุผิดนัด

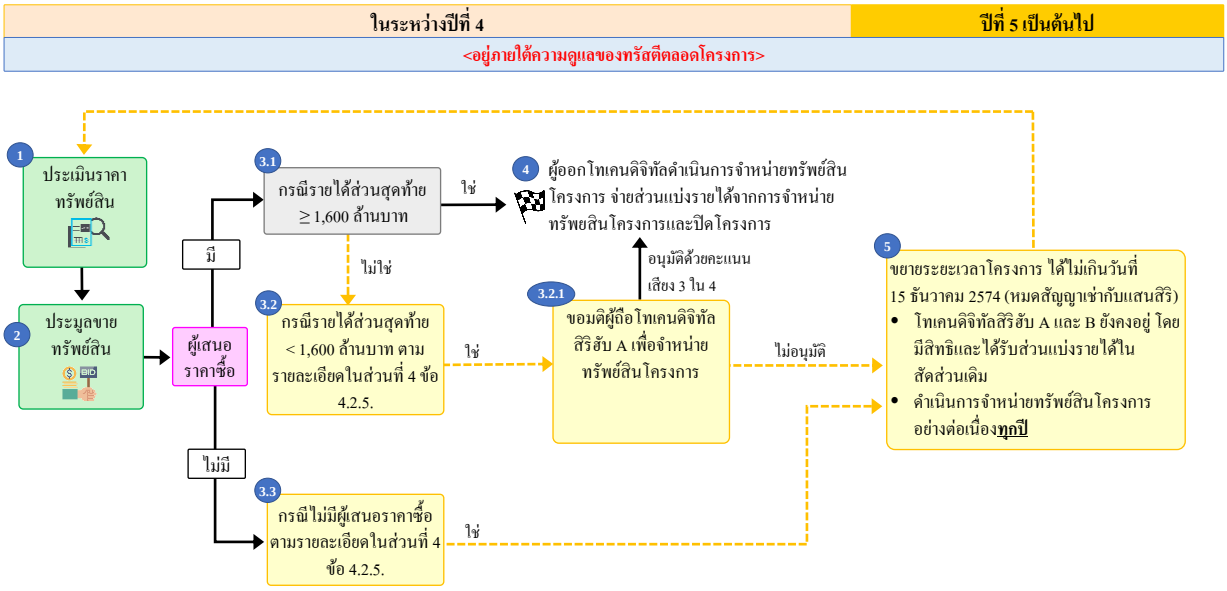
กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดย (1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือสิริพัฒน์ โฟร์ ไม่สามารถดำเนินการจัดสรรรายได้หรือจ่ายค่าตอบแทนตามที่กำหนดไว้ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส หรือ (2) สัญญาเช่าระยะยาวระหว่างแสนสิริและสิริพัฒน์ โฟร์ มีเหตุให้ยกเลิกก่อนครบกำหนดอายุสัญญา หรือ (3) กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขและวิธีการเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ ทรัสตีอาจจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่มีข้อผูกพันภายใต้ภาระและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรือในฐานะผู้ถือหุ้นในสิริพัฒน์ โฟร์ มีมติให้ขายหุ้นทั้งหมดในสิริพัฒน์ โฟร์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกรณีเหตุผิดนัดตามที่ระบุในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.6.

1.5. การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ในกรณีที่ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการภายในกำหนดอายุโครงการ อันเนื่องมาจาก (1) ไม่มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการ หรือ (2) มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการ แต่ผู้ซื้อผิดเงื่อนไขอันเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาซื้อขาย และผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถหาผู้ซื้อลำดับถัดไปมาทดแทนได้ หรือ (3) มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการในราคาที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขและผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ลงมติไม่อนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ อันเป็นเหตุให้มีการขยายระยะเวลาโครงการตามรายละเอียดในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.5. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยังคงจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา 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 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้กับผู้ที่เสนอราคาสูงที่สุด โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และไม่มีการขยายระยะเวลาของโครงการอีก และหากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการแล้วเสร็จก่อนวันสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะทำการแจ้งไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลเพื่อทำการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยระยะเวลาในการดำเนินการขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนด

แผนภาพ 1.5.-1 สรุปขั้นตอนการดำเนินงานในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาโครงการ



ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการจ่ายค่าใช้จ่ายล่วงหน้าสำหรับการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลตลอดระยะเวลา 4 ปีแรก ซึ่งครอบคลุมถึง ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าบริหารจัดการโทเคนดิจิทัล ค่าบริการของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และค่าธรรมเนียมธนาคาร ดังนั้น ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับหลังจากระยะเวลา 4 ปีจะลดลง เนื่องจากจะมีการหักค่าใช้จ่ายข้างต้นตามที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละปีที่มีการขยายระยะเวลาโครงการออกไป

ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาดังกล่าวอาจส่งผลให้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) เปลี่ยนแปลงไปตามข้อมูลที่เพิ่มเติมขึ้น เช่น ระยะเวลา ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ได้รับระหว่างโครงการ และรายได้ส่วนสุดท้าย หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในทุก ๆ ปีตั้งแต่ปีที่ 5 จนถึงปีที่ 11 โดยรายได้ส่วนสุดท้ายจะเป็นมูลค่าสุทธิหลังหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริจำนวน 149.4 ล้านบาท และประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยอ้างอิงตามสมมุติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ดี ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะขึ้นอยู่กับข้อตกลงการจำหน่าย ว่าให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้ขายทรัพย์สินโครงการ รวมถึงวิธีการจำหน่ายหุ้นในสิริพัฒน์ โฟร์ หรือกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่มีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินที่แตกต่างกัน รายละเอียดตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละวิธีแสดงดังต่อไปนี้

<u>ตัวอย่างที่ 1 มูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นสุดปีที่ 5-11 ของโครงการ:</u> เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นสุดปีที่ 5 ของโครงการถึงสิ้นปีที่ 11 ของโครงการจากผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประเมินไว้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565

<u>ตัวอย่างที่ 2 มูลค่าตลาดทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ Bare shell:</u> เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 5 ของโครงการ ถึงสิ้นปีที่ 11 ของโครงการซึ่งคำนวณโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) อิง

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าแสนสิริ รวมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าแสนสิริ โดยยึดสมมุติฐานที่ว่าจะมีการเช่าทรัพย์สินต่อภายใต้รูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวคล้ายคลึงกับสัญญาเช่าแสนสิริไปอีก 12 ปี แล้วคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุดท้าย (Terminal Value)

<u>ตัวอย่างที่ 3 ราคาคืนทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A:</u> เป็นกรณีที่มีจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในราคาที่ทำให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน โดยรายได้ส่วนสุดท้ายจะเท่ากับ 1,600 ล้านบาท และในปีที่ 11 ของโครงการ ให้คงเหลือรายได้ส่วนสุดท้าย เป็นจำนวนเงิน 1,120 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับร้อยละ 70 ของมูลค่าเงินต้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A (ร้อยละ 70[6] ของ 1,600 ล้านบาท)

<u>ตัวอย่างที่ 4 ราคาคุ้มทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ณ ปีที่ 11 ของโครงการ (IRR ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับศูนย์):</u> เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในราคาคุ้มทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ 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 ของโครงการ			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 6 ของโครงการ			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 7 ของโครงการ			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 8 ของโครงการ		
	ตัวอย่างที่ 1[7]	ตัวอย่างที่ 2[7]	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1[7]	ตัวอย่างที่ 2[7]	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1[7]	ตัวอย่างที่ 2[7]	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1[7]	ตัวอย่างที่ 2[7]	ตัวอย่างที่ 3
รายได้ส่วนสุดท้าย	**2,488.0**	**2,459.8**	**1,600.0**	**2,554.1**	**2,523.6**	**1,600.0**	**2,625.5**	**2,592.5**	**1,600.0**	**2,702.5**	**2,666.9**	**1,600.0**
ผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (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	9.74%	9.17%	-24.81%	10.35%	9.88%	-18.21%	10.74%	10.35%	-13.33%	11.00%	10.66%	-9.64%

							หมดสัญญาเช่าแสนสิริ			
	ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 9 ของโครงการ			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 10 ของโครงการ			ขายสินทรัพย์ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2574			
	ตัวอย่างที่ 1[7]	ตัวอย่างที่ 2[7]	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1[7]	ตัวอย่างที่ 2[7]	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1[7]	ตัวอย่างที่ 2[7]	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 4
รายได้ส่วนสุดท้าย	**2,785.8**	**2,747.3**	**1,600.0**	**2,875.6**	**2,834.1**	**1,600.0**	**2,940.3**	**2,901.8**	**1,120.0**	**898.2**
ผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR)[8]										
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	4.36%	4.36%	4.36%	4.35%	4.35%	4.35%	4.33%	4.33%	1.57%	0.00%
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	11.17%	10.87%	-6.79%	11.28%	11.01%	-4.54%	11.56%	11.33%	-4.30%	-4.30%

การคำนวณข้างต้น เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) เสมือนว่ามีการลงทุนตั้งแต่เริ่มแรก ในกรณีการขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ซึ่งส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสตลอดทั้งโครงการและรายได้ส่วนสุดท้ายที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ยกตัวอย่างไว้ ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ที่เกิดขึ้นจริงเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมุติฐานที่ถูกต้องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และไม่ควรถูกพิจารณาว่าตัวอย่างข้างต้นจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมุติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีตามสถานการณ์สมมุติเท่านั้น ทั้งนี้รายละเอียดการคำนวณข้างต้น ปรากฏในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.5.

---

[7] รายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 1 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 2 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายซึ่งใช้สมมุติฐานบางส่วนจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม วันสิ้นรอบแต่ละปีของโครงการจะนับจากวันเริ่มโครงการ คือวันที่ 11 ตุลาคม 2564 โดยวันสิ้นรอบปีจะตรงกับวันที่ 10 ตุลาคม ของทุกปี ซึ่งแตกต่างจากวันสิ้นรอบแต่ละปีของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งตรงกับวันที่ 30 มิถุนายนของทุกปี ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอฟไพรซัล จำกัด โดยข้อมูลข้างต้นนั้นถูกจัดทำขึ้นตามช่วงเวลาของโครงการเพื่อเป็นตัวอย่างในการพิจารณาเท่านั้น

[8] อัตราดังกล่าว เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ตามข้อมูลตัวอย่าง ซึ่งอัตราผลตอบแทนที่ได้รับเป็นอัตราก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ซ) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล และมาตรา 40 (4)(ฌ) ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตีราคาเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน

1.6. รายงานการใช้เงิน

ตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับต่อประชาชนครั้งแรก (“ICO”) เมื่อวันที่ 21 กันยายน - 4 ตุลาคม 2564 จำนวน 240,000,000 โทเคน ราคาเสนอขายโทเคนละ 10 บาท เป็นผลสำเร็จ ส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับเงินจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ต่อประชาชนครั้งแรกรวมทั้งสิ้น จำนวน 2,400,000,000 บาท ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้นำเงินทั้งหมดที่ได้รับจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับต่อประชาชนครั้งแรก ไปใช้ตามวัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน ตามรายการดังนี้

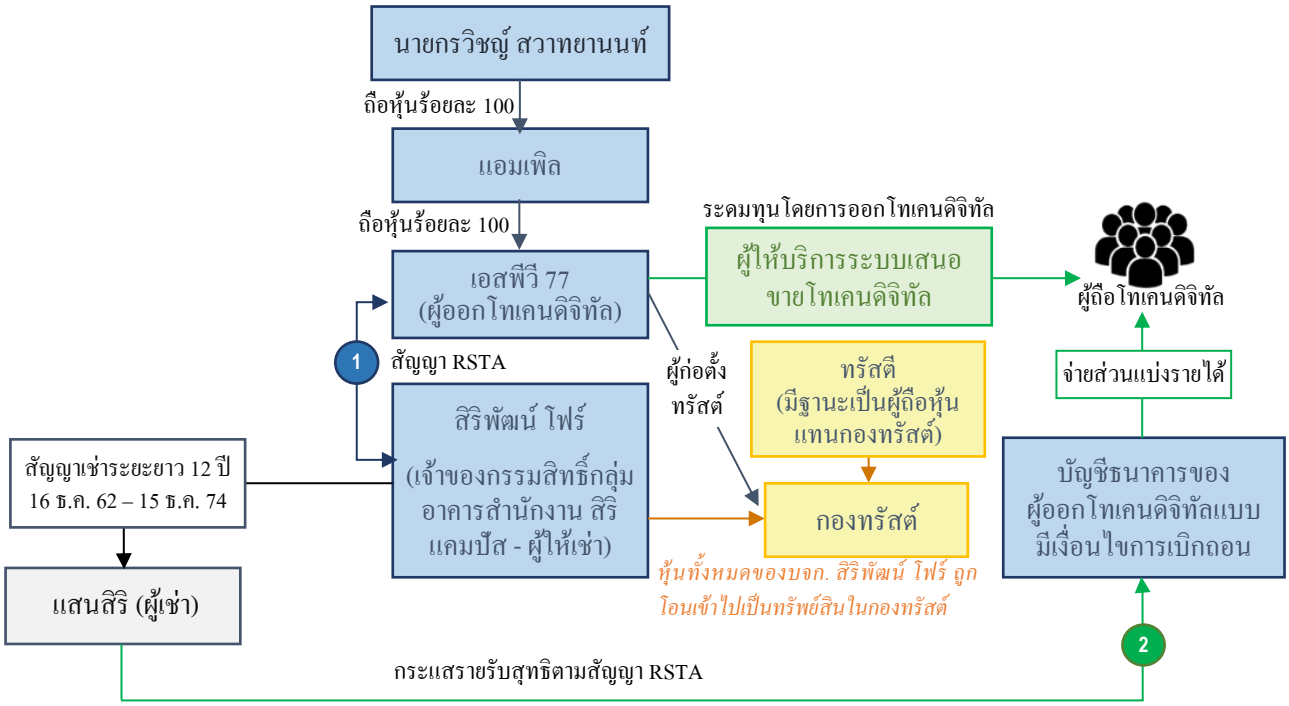
วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	ประมาณการการใช้เงินจาก ICO (ล้านบาท)	จำนวนเงินที่ใช้ไป ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	จำนวนเงินคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)
1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ ดังนี้			
ก) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส[9]	ประมาณ 1,539.00	1,610.00	(71.00)
ข) ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และโอนเข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์[10]	ประมาณ 647.00	576.00	71.00
ทั้งนี้ ประมาณการใช้เงินจาก ICO สำหรับการลงทุนในสัญญา RSTA และการลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์ อาจเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาในการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ อย่างไรก็ตาม วัตถุประสงค์ในการใช้เงินสำหรับการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการจะมีจำนวนเงินรวมไม่เกิน 2,186,000,000 บาท			
รวมมูลค่าการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ	**2,186.00**	**2,186.00**	**-**
2) ชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนครั้งแรก ชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัล	214.00	214.00	-
รวมมูลค่าการชำระต้นทุนและค่าใช้จ่าย	**214.00**	**214.00**	**-**
รวมทั้งสิ้น	**2,400.00**	**2,400.00**	**-**

[9] สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของสัญญา RSTA

[10] สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 3 สัญญาก่อตั้งทรัสต์

1.7. การเข้าลงทุนในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

<u>แผนภาพ 1.7.-1 แผนภาพโครงสร้างการเข้าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ</u>



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)

1.8. ข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

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

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

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

หน่วย : ตร.ม.

ลำดับที่	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 พาณิชย์ (ร้านค้า) 6 ชั้น (อาคาร D)	5,155	853	6,008
5	อาคารสำนักงาน พาณิชย์ และจอดรถยนต์ 7 ชั้น (อาคาร E)	1,350	8,636	9,986
รวม		**19,602**	**12,260**	**31,862**

รายละเอียดสินทรัพย์และเจ้าของกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส	กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ สิริพัฒน์ โฟร์ จำนวน 3 ฉบับ ขนาดที่ดินรวมประมาณ 2,942.2 ตารางวา (7-1-42.2 ไร่) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดสรรเงินบางส่วนที่ได้รับจากการระดมทุนมาใช้ชำระค่าตอบแทนการซื้อสิทธิในกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA ให้แก่ สิริพัฒน์ โฟร์ ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน โดย สิริพัฒน์ โฟร์ ได้นำเงินจำนวนดังกล่าวไปชำระแก่เจ้าหนี้ของตน และดำเนินการให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และหุ้นสามัญของสิริพัฒน์ โฟร์ ปลอดจากภาระผูกพัน
ที่ตั้งของโครงการ	กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ตั้งอยู่ติดถนนโครงการ T77 ซอยอ่อนนุช 1/1 ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และติดถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา - อาจณรงค์) แยกจากซอยปรีดีพนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดีพนมยงค์)
ทางเข้า-ออกโครงการ	การเดินทางเข้าสู่โครงการสามารถเข้า-ออกได้ 2 เส้นทาง ดังนี้ • ด้านถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์): ใช้ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดี พนมยงค์) โดยเดินทางจากด้านถนนเพชรบุรีมุ่งหน้าตรงไปด้านถนนสุขุมวิท เลี้ยวซ้ายเข้าซอยปรีดีพนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) มุ่งหน้าตรงไปประมาณ 500 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนเลียบใต้ทาง

	ด่วนฉลองรัช ซึ่งเป็นทางที่ก่อสร้างโดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อให้เจ้าของที่ดินที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนและผู้ที่ได้รับอนุญาตจากการทางพิเศษสามารถใช้เป็นทางเข้า-ออกสู่ทางสาธารณะได้ เพื่อมุ่งหน้าตรงไปลอดใต้ทางด่วนและเลี้ยวซ้ายมุ่งตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 610 เมตร จะพบโครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ ● ด้านถนนโครงการ T77: ใช้ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) โดยเดินทางจากด้านถนนสุขุมวิทมุ่งหน้าไปทางด้านถนนศรีนครินทร์ เลี้ยวซ้ายเข้าซอยอ่อนนุช 1/1 ซึ่งเป็นทางภาระจำยอมบนที่ดินจำนวนทั้งสิ้น 23 แปลง[11] 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

1.9. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

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

1.9.1. ผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีผู้ถือหุ้นทางอ้อมคือ นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ โดยนายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ ถือหุ้นร้อยละ 100 ในแอมเพิล ซึ่งแอมเพิลถือหุ้นร้อยละ 100 ในผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ มีประสบการณ์ทั้งในด้านการลงทุน การพัฒนา การจัดการ และโดยเฉพาะการดำเนินกิจการอาคารสำนักงานระดับพรีเมียม (premium-grade) ในย่านใจกลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาที่ดินศักยภาพ เพื่อรองรับความต้องการของตลาด อาทิ อาคารมหาทุนพลาซ่า อาคารไทย ซีซี ทาวเวอร์ อาคารเอ็มเอส สยาม ทาวเวอร์ เป็นต้น

[11] ภาระจำยอมดังกล่าวจดทะเบียนเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2558 โดยบริษัท อ่อนนุช แลนด์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินภารยทรัพย์จำนวน 23 แปลงข้างต้น ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

1.9.2. โครงสร้างการบริหาร กรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ ดำรงตำแหน่งกรรมการแต่เพียงผู้เดียว พร้อมทั้งดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และมีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานบริหารสินทรัพย์ และมีนางสาวนาขวัญ หอมจำปา ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน (Chief Financial Officer) มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป และสายงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ และดำรงตำแหน่งผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ทั้งนี้ ภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ก่อตั้งกองทรัสต์ร่วมกับทรัสตี และโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งกองทรัสต์เพื่อให้ผู้ลงทุนมั่นใจได้ว่าหุ้นดังกล่าวซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักซึ่งสร้างกระแสรายรับที่ลงทุน) จะไม่ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ดี กลุ่มผู้บริหารดังกล่าวจะยังทำหน้าที่บริหารกิจการสิริพัฒน์ โฟร์ และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่ง สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์

นอกจากนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับในตลาดแรกผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล อีกทั้งยังมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลช่วยดำเนินการอย่างต่อเนื่องในการให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลไปจนจบโครงการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะสามารถดำเนินการได้ตามที่หนังสือชี้ชวน และกฎเกณฑ์ที่ ก.ล.ต. กำหนด และผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับการคุ้มครองตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

1.9.3. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ภาพรวมฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม ณ วันที่	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่	
	30 มิถุนายน 2565	30 มิถุนายน 2565	30 มิถุนายน 2564
<u>ฐานะการเงิน</u>	*(ตรวจสอบ)*		
รวมสินทรัพย์	2,530,678,733.30	2,524,823,055.53	3,727,397.54
รวมหนี้สิน	2,596,779,370.38	2,584,808,233.52	52,219,031.40
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(66,100,637.08)	(59,985,177.99)	(48,491,633.86)

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

รายการ (หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	30 มิถุนายน 2565	30 มิถุนายน 2565	30 มิถุนายน 2564
ผลการดำเนินงาน	*(ตรวจสอบ)*		
รายได้รวม	373,732,451.97	917,504,228.50	104.76
ค่าใช้จ่ายรวม	(240,821,399.40)	(798,827,582.74)	(14,953,845.87)
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	132,911,052.57	118,676,645.76	(14,953,741.11)
ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด	(3,374,596.41)	(11,493,544.13)	(14,953,741.11)

สรุปภาพรวมฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2563 เพื่อดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนโดยเฉพาะ โดยมีวัตถุประสงค์จำกัดแต่เพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อการดำเนินการเฉพาะที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายโทเคนดิจิทัลเท่านั้น ซึ่งเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ลงทุนเป็นสำคัญ

สำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายได้รวมทั้งสิ้น 917.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิม 104.76 บาทในปี 2564 เนื่องจากบริษัทได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์เป็นผลสำเร็จเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2564 ดังนั้น บริษัทจึงมีรายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA) 102.73 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 717.20 ล้านบาท รวมทั้งบริษัทยังมีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล 6.56 ล้านบาท และมีรายได้อื่น 91.02 ล้านบาท คือ เงินสนับสนุนจากกรรมการเพื่อชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ แทนนักลงทุนจำนวน 91.00 ล้านบาท เพื่อป้องกันมิให้นักลงทุนได้รับความเสียหายจากการถูกประเมินภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 244.39 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายหลัก คือ ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากการระดมทุนชำระแทนนักลงทุน 168.00 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ที่เกิดขึ้นในปี 2565 อีกประมาณ 73.00 ล้านบาท ดังนั้น ในปี 2565 บริษัทจึงมีกำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน 118.68 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่มีผลขาดทุนจากการกิจกรรมดำเนินงาน 14.95 ล้านบาท

นอกจากนี้ ในปี 2565 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินซึ่งประกอบด้วย ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคน (ก่อนหักส่วนปรับปรุงมูลค่าปัจจุบัน) จำนวน 98.34 ล้านบาทและดอกเบี้ยตัดบัญชีจากภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายจำนวน 2.98 ล้านบาท บริษัทจึงมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 19.14 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี ในปี 2565 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 11.49 ล้านบาท ลดลงจากผลขาดทุนสุทธิจำนวน 14.95 ล้านบาทในปี 2564 โดยผลขาดทุนในปี 2564 เป็นผลมาจากการที่บริษัทยังมิได้มีการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ดังนั้น บริษัทจึงยังไม่มีรายได้จากการประกอบธุรกิจ ส่วนผลขาดทุนในปี 2565 เป็นผลมาจากการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินจำนวน 30.64 ล้านบาท ทั้งนี้ ผลขาดทุนสุทธิ 11.49 ล้านบาทในปี 2565 ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทติดลบเพิ่มขึ้นจาก (48.49) ล้านบาทในปี 2564 เป็น (59.99) ล้านบาทในปี 2565

ในส่วนของงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 (วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 373.73 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่า 109.25 ล้านบาท กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 166.86 ล้านบาท กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล 6.56 ล้านบาท และรายได้อื่น 91.06 ล้านบาท คือ เงินสนับสนุนจากกรรมการเพื่อชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากการระดมทุนแทนนักลงทุนจำนวน 91.00 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากการกิจกรรมดำเนินงาน 132.91 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยในรอบระยะเวลาบัญชีนี้คือ ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากการระดมทุนชำระแทนนักลงทุน และค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 33.36 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิ 3.37 ล้านบาท

ฐานะทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 2,530.68 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์หลัก คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,452.00 ล้านบาท เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ ซึ่งเป็นบัญชีเงินฝากธนาคารที่มีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการโดยบริษัทร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Portal) เพื่อจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จำนวน 34.00 ล้านบาท และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอรับคืน 19.14 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 2,596.78 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหลัก คือ หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ 2,390.47 ล้านบาท ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายจากสัญญาเช่าระยะยาว 128.97 ล้านบาท และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ 36.75 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบเท่ากับ (66.10) ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินเนื่องจากบริษัทออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์เป็นผลสำเร็จเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2564

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

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

1.10. ความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเสนอขาย

1.10.1. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

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

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันแต่อย่างใด ยกเว้นเหตุการณ์ในอดีต ในช่วงระยะเวลาสั้น ๆ ระหว่างวันที่ 19 พฤษภาคม 2563 ถึงวันที่ 5 มิถุนายน 2563 ที่นายอัฏฐ์ ทองใหญ่ อัศวานันท์ (“นายอัฏฐ์”) เคยดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ก่อนเข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (“Deputy CEO”) ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลในวันที่ 15 มิถุนายน 2563 โดยช่วงที่เข้ามาดำรงตำแหน่งเป็น Deputy CEO นั้น นายอัฏฐ์ไม่ได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับแต่อย่างใด ต่อมาในวันที่ 1 ตุลาคม 2563 นายอัฏฐ์ได้เข้าดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งเป็นระยะเวลาประมาณ 4 เดือนนับแต่วันที่นายอัฏฐ์ได้ออกจากตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ดี โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับได้ผ่านการอนุมัติการรับงาน และอนุมัติการยื่นร่างหนังสือชี้ชวนโดยคณะกรรมการของให้ผู้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแล้วตั้งแต่วันที่ 30 มกราคม 2563 และวันที่ 11 มิถุนายน 2563 ตามลำดับ ซึ่งเกิดขึ้นก่อนที่นายอัฏฐ์จะเข้ามาดำรงตำแหน่งในผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล นายอัฏฐ์จึงไม่ได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติการรับงาน และอนุมัติการยื่นร่างหนังสือชี้ชวนในขณะนั้น อีกทั้ง เมื่อได้เข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแล้วก็ได้มีการปฏิบัติตามนโยบายการควบคุมภายในของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลอย่างเคร่งครัด ดังนั้น การที่นายอัฏฐ์เคยดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในระยะเวลาอันสั้น จึงไม่เป็นเหตุอันอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด

1.10.2. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ผู้ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นทรัสตี สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ มีความเป็นอิสระจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยทรัสตีมีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ที่ก่อตั้งโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ซึ่งต้องปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัสตี

1.10.3. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒน์ โฟร์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ใช้เงินบางส่วนที่ได้รับจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เพื่อเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์ ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน และได้มีการโอนหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์ ให้แก่กองทรัสต์แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2564

1.10.4. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ แสนสิริ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับแสนสิริ ซึ่งเป็นผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

1.10.5. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒน์ โฟร์

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

1.10.6. แสนสิริและสิริพัฒน์ โฟร์

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

1.10.7. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ แสนสิริ

แสนสิริเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของเอ็กซ์พีจี โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นประมาณร้อยละ 13 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด อย่างไรก็ดี ข้อเท็จจริงดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานหรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อการให้บริการแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด เนื่องจาก

(ก) แสนสิริเป็นเพียงผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และมิได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ข) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีโครงสร้างการบริหารจัดการ ระบบงาน ตลอดจนบุคลากร แยกต่างหากจาก เอ็กซ์พีจี ซึ่งเป็นโครงสร้างที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการดำเนินงานอย่างเป็นอิสระ ซึ่งมีมาตรฐานการประกอบธุรกิจที่เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

1.11. สิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิที่จะได้รับผลประโยชน์จากกระแสเงินสดที่เกิดจากการปล่อยเช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ตามนโยบายการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในหนังสือชี้ชวน อย่างไรก็ตาม ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่มีสิทธิในการรับเงินปันผลจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลเนื่องจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ได้อยู่ในฐานะของผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเนื่องจาก สิริพัฒน์ โฟร์ ได้โอนขายกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ทั้งหมดให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายใต้สัญญา RSTA แล้ว การที่ทรัสตีเข้ามาถือหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์ จึงไม่มีการจ่ายเงินปันผลจาก สิริพัฒน์ โฟร์ ไปให้แก่กองทรัสต์หรือทรัสตีในฐานะผู้ถือหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์ แต่อย่างใด ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าตอบแทนทรัสตี ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเพื่อการชำระบัญชีและการเลิกกองของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนใด ๆ เว้นแต่เฉพาะเรื่องที่ระบุในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5 ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดสิทธิออกเสียงของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุอยู่ในหนังสือชี้ชวน อันอาจจะกระทบสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

(ก) การขายหรือจำหน่ายไปซึ่งหุ้นในสิริพัฒน์ โฟร์โดยทรัสตี หรือการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยสิริพัฒน์ โฟร์ 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) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวเนื่องกับข้อที่ (ก) ถึง (จ)

และรวมไปถึงการขอมติพิเศษในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามรายละเอียดในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5 ข้อ 1.4.

1.12. กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีการกำหนดกลไกต่าง ๆ เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังต่อไปนี้

(ก) กลไกความคุ้มครองผ่านกลไกทางสัญญา อันได้แก่ สัญญาเช่าแสนสิริ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญา RSTA ข้อผูกพันตามหนังสือชี้ชวน

(ข) กลไกความคุ้มครองเพื่อให้มั่นใจได้ว่า ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และสิริพัฒน์ โฟร์จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของตนตามหนังสือชี้ชวนและสัญญา RSTA เช่น การกำหนดวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้จำกัดอยู่เพียงวัตถุประสงค์เท่าที่จำเป็นเพื่อให้

สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนภายใต้หนังสือชี้ชวนเท่านั้น และการกำหนดโครงสร้างโดยมีการโอนหุ้นในสิริพัฒน์ โฟร์ เข้าไปเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยทรัสตีจะทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินดังกล่าวภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ค) กลไกคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในส่วนของส่วนแบ่งรายได้จากการลงทุน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เข้ามาช่วยจัดการในการจัดเตรียมข้อมูลผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน และร่วมสั่งจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผ่านธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้ เพื่อกำจัดความเสี่ยงกรณีผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ/หรือสิริพัฒน์ โฟร์ จะสั่งจ่ายเงินที่อยู่ในบัญชีออกไปโดยพลการ หรือจ่ายออกไปให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง

(ง) กลไกคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในส่วนของมาตรการป้องกันการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยจัดให้มีการจัดทำสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะที่เป็นบุคคลภายนอกที่น่าเชื่อถือ ซึ่งได้แก่ PwC ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ และมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนโทเคนดิจิทัล เพื่อดูแลและตรวจสอบรายชื่อที่มีสิทธิในการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ("Whitelist")

โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.4.

1.13. สัญญาอัจฉริยะ

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ใช้บล็อกเชนเทโซส ที่สามารถทำงานตามรหัสคำสั่ง (code) ได้ ผ่านสัญญาอัจฉริยะ โดยสัญญาอัจฉริยะสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ มีการใช้ชุดซอร์สโค้ดทั้งหมด 2 ชุด เพื่อสร้างสัญญาอัจฉริยะ ดังต่อไปนี้

1) ซอร์สโค้ดสำหรับสัญญาอัจฉริยะ NBIT ซึ่งเป็นชุดคำสั่งที่ใช้สำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ที่อยู่บนระบบ mainnet มีรายละเอียดดังนี้
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A : https://better-call.dev/mainnet/KT1SjcE7G4gCwV9gCC1mHegHFkoQX4DdZCFH/operations
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ 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

ปัจจุบันโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้เข้าจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลอีอาร์เอ็กซ์ ("**ERX**") ซึ่งได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง ภายใต้การกำกับดูแลโดย ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

1.15. การจัดตั้งกองทรัสต์และทรัพย์สินในกองทรัสต์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2564 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตาม ประกาศของ ก.ล.ต. ที่กำหนดให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลก่อตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งกองทรัสต์ และมีทรัสตีทำหน้าที่เป็นทรัสตีเพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โปรดพิจารณารายละเอียดสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 3 เพิ่มเติม

1.16. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล

1.16.1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)

1.16.2. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นเมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ และภาระผูกพันตามสัญญาเช่า

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายหลัก เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ	จำนวนเงิน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือหุ้นค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือหุ้น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมธนาคารในการโอนเงินค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) ในการให้ความเห็นต่อการทำรายการ เพื่ออนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในราคาต่ำกว่าที่กำหนดหรือที่ปรึกษาอื่น ๆ (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ภาระผูกพันตามสัญญาเช่า	จำนวนเงิน	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ	149.4 ล้านบาท	เมื่อสิ้นสุดโครงการโดยหักออกจากมูลค่าการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

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 เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้เพียงรายการเดียวของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ดังนั้น กิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงขึ้นอยู่กับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเท่านั้น

(ง) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้เช่าเพียงรายเดียวและกรณีที่สภาพเศรษฐกิจไม่ดีหรือเกิดภาวะอื่น ๆ อาจทำให้ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า หรือกรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาอาจไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้

(จ) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา ("ระบบผลิตไฟฟ้า") ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าผิดนัดชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้า

(ฉ) ความสูญเสียที่มิได้มีการทำประกันภัยไว้ หรือที่เกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัย อาจส่งผลกระทบทางลบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

(ช) ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินที่มีการประเมินค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น อาจไม่ได้แสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้

(ซ) ความเสี่ยงจากกรณีกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเข้าลงทุนถูกเวนคืน

1.17.2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างองค์กร เนื่องจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ใช่ผู้ถือหุ้นที่จะมีอำนาจควบคุมกิจการ จึงไม่สามารถใช้สิทธิในการลงมติบังคับผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ อย่างไรก็ดี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้คำรับรองต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายใต้หนังสือชี้ชวนว่า ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะปฏิบัติหน้าที่โดยครบถ้วนทุกประการ และจะดำเนินการโดยชอบและภายในเวลาที่เหมาะสมเพื่อปกป้องคุ้มครองสิทธิของตนภายใต้ธุรกรรมทั้งหมดที่รองรับการเสนอขายครั้งนี้

1.17.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

(ก) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ คือผลิตภัณฑ์การลงทุนชนิดหนึ่ง ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงไม่สามารถมีส่วนเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายและการดำเนินกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

(ข) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของศูนย์ซื้อขายดิจิทัล และปัจจัยภายนอกที่อาจกระทบต่อราคาของโทเคนดิจิทัล

(ค) หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดเพิ่มขึ้นอาจส่งผลกระทบทางลบต่อราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

1.17.4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่จะนำมาใช้เพื่อรองรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

(ก) กฎเกณฑ์ในการกำกับดูแลที่มีอยู่ในปัจจุบันที่จะนำมาใช้บังคับกับเทคโนโลยีบล็อกเชนโทเคนดิจิทัล และการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่าง ๆ ยังคงอยู่ระหว่างการพัฒนา จึงยังคงมีความไม่แน่นอนสูงมากในหลาย ๆ ด้าน ระเบียบและนโยบายใหม่ ๆ อาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้

(ข) การพัฒนาเครือข่ายบล็อกเชนเพิ่มเติม และการยอมรับให้เครือข่ายบล็อกเชนเป็นส่วนหนึ่งของอุตสาหกรรมใหม่ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ หลายประการซึ่งยากที่จะประเมินได้

(ค) ราคาสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนอาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

(ง) อาจมีภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ เช่น การยักยอก การเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (hack) การติดมัลแวร์ หรือความเสียหายอื่น ๆ ต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ หรือเครือข่ายบล็อกเชนที่ออกโทเคน ซึ่งอาจส่งผลกระทบทางลบต่อการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับได้

1.17.5. ความเสี่ยงด้านอื่น ๆ

(ก) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัลและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

(ค) ความเสี่ยงทางการเมือง

1.18. เงื่อนไขในการซื้อขาย และการโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลสิริ ฮับ ในตลาดรอง

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังไม่อนุญาตให้มีการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่มิได้เปิดไว้กับ ERX ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่เปิดไว้กับ ERX ประสงค์จะโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับระหว่างผู้ถือโทเคนดิจิทัลด้วยกัน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องดำเนินการซื้อขายบนระบบของ ERX เท่านั้น

อย่างไรก็ดี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาให้มีการซื้อ ขาย และโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับในลักษณะอื่นใดเพิ่มเติมในอนาคตได้

1.19. ข้อควรระวัง

ข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ล่วงหน้า

ถ้อยคำบางส่วนในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ และในเอกสารที่มีการอ้างอิงถึงและเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคต ประกอบไปด้วยข้อมูลเกี่ยวกับผลการประกอบธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่อาจจะเกิดขึ้น หรือที่สันนิษฐานว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง ผลการดำเนินงาน แผนการ และความเป็นไปได้หรือข้อสันนิษฐานว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้คำว่า "**เชื่อว่า**" "**คาดว่า**" "**คาดหมายว่า**" "**ประมาณการ**" "**วางแผน**" "**ยังคงทำอย่างต่อเนื่อง**" "**ประสงค์ที่จะ**" "**ควร**" "**อาจจะ**" หรือคำอื่นที่คล้ายกัน ถือว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องการใช้ถ้อยคำแสดงการคาดการณ์ในอนาคต

ข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แสดงถึงมุมมองในปัจจุบันของผู้ออก โทเคนดิจิทัลที่มีต่อเหตุการณ์ในอนาคต โดยขึ้นอยู่กับความเสี่ยง ความไม่แน่นอน ข้อสันนิษฐาน และการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์แวดล้อมต่าง ๆ มากมาย ทั้งที่ทราบแล้วและยังไม่ทราบ อันอาจทำให้ผลการดำเนินงานจริงของผู้ออกโทเคนดิจิทัลแตกต่างไปจากที่ระบุในข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญได้

ถ้อยคำที่เกี่ยวข้องกับเรื่องต่อไปนี้ (และเรื่องอื่น ๆ) อาจเป็นการแสดงการคาดการณ์ในอนาคตได้

1) การใช้ประโยชน์จากรายได้สุทธิจากการเสนอขายครั้งนี้
2) แนวโน้มตลาดในอุตสาหกรรมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตลอดจนอัตราดอกเบี้ย ตลาดตราสารหนี้ และตลาดสินเชื่อ หรือเศรษฐกิจทั่วไป
3) ผลประกอบการและประมาณการผลประกอบการและกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
4) ประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและ รายจ่ายเพื่อการลงทุน
5) สภาวะเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานครและของประเทศไทยโดยทั่วไป ตลอดจนแนวโน้มเศรษฐกิจทั่วโลก
6) การเปลี่ยนแปลงรสนิยมและความชอบของผู้บริโภค
7) การด้อยคุณภาพหรือชื่อเสียงของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส
8) การปรับตัวลดลงของเครื่องมือชี้วัดการดำเนินกิจการ (เช่น พื้นที่ว่าง หรืออัตราการเช่าลดลง)
9) ความเสี่ยงทางการเงิน ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่ผู้เช่าจะผิดนัดสัญญาเช่า
10) การเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
11) ผลกระทบและการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบของภาครัฐ กฎหมายภาษีอากรและอัตราภาษี แนวทางการบัญชี และเรื่องอื่นที่คล้ายกัน
12) การดำเนินการและแนวทางริเริ่มของหน่วยงานของรัฐในระดับต่าง ๆ ของไทย ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงนโยบายของหน่วยงานของรัฐในระดับต่าง ๆ ของไทย รวมถึงการบังคับใช้และผลกระทบจากมาตรการ แนวทางริเริ่ม และนโยบายเหล่านี้
13) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในส่วนที่บริหารจัดการโดยบุคคลภายนอกองค์กร
14) การคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องกับความสามารถของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในอนาคต

15) ความเข้าใจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเกี่ยวกับการแข่งขัน

16) การขาดตลาดส่วนกลางแบบรวมศูนย์สำหรับโทเคนดิจิทัล

17) สภาวะตลาดโดยทั่วไปที่ส่งผลกระทบต่อสินทรัพย์ที่ใช้เทคโนโลยีบล็อกเชน

18) ตลาดสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ หากการเสนอขายนี้เสร็จสมบูรณ์ และ

19) การละเมิดหรือโจมตีความปลอดภัยไซเบอร์

ข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตมีที่มาจากความเชื่อ ข้อสันนิษฐาน และความคาดหวังของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเกี่ยวกับผลประกอบการในอนาคต โดยพิจารณาจากข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีอยู่ในปัจจุบัน ถ้อยคำแสดงการคาดการณ์ในอนาคตไม่ใช่คำทำนายเหตุการณ์ในอนาคต ความเชื่อ ข้อสันนิษฐาน และการคาดการณ์ต่าง ๆ เหล่านี้อาจเปลี่ยนแปลงได้จากเหตุการณ์หรือปัจจัยต่าง ๆ มากมายที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่อาจทราบได้ทั้งหมด ปัจจัยเหล่านี้บางประการมีคำอธิบายอยู่ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ในหัวข้อ "**ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ**" หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น ธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจแตกต่างไปจากที่ระบุในถ้อยคำแสดงการคาดการณ์ในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ ถ้อยคำแสดงการคาดการณ์ในอนาคตใด ๆ ก็ตาม คือเป็นถ้อยคำในวันที่ได้กล่าวข้อความดังกล่าวเท่านั้น เมื่อเวลาผ่านไปย่อมเกิดความเสี่ยงหรือความไม่แน่นอนใหม่ ๆ ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถทำนายเหตุการณ์ต่าง ๆ นั้น หรือผลกระทบของเหตุการณ์ที่มีต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีหน้าที่หรือเจตนารมณ์ที่จะปรับปรุงหรือทบทวนข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคต ไม่ว่าจะเป็นเพราะมีข้อมูลใหม่หรือมีเหตุการณ์เกิดขึ้นในอนาคตหรืออื่น ๆ ก็ตาม ยกเว้นจะเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

ส่วนที่ 2

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

2. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.1. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี แอมเพิล เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 โดยนายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ เป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดใน แอมเพิล คิดเป็นร้อยละ 100 โดยรายละเอียดที่เกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีดังนี้

2.1.1. ชื่อของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

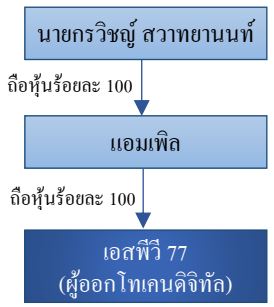
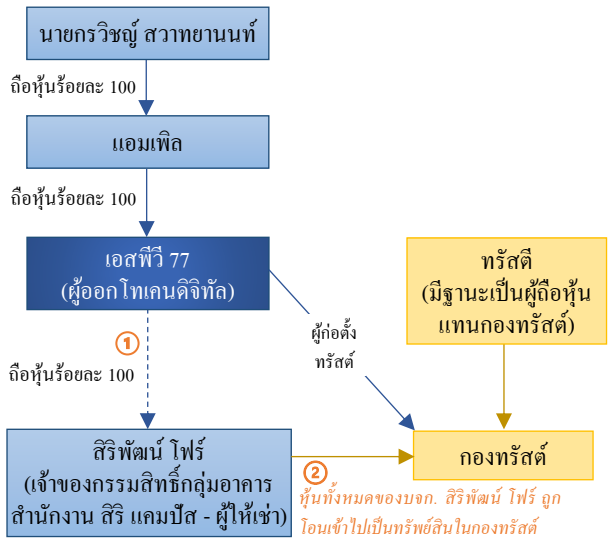
บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105563011428) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2563 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 43 อาคารไทยซีซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 ห้องเลขที่ 222 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายว่าด้วยการปร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

2.1.2. ทุนจดทะเบียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท

2.1.3. โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีโครงสร้างการถือหุ้น ดังนี้

โครงสร้างการถือหุ้นก่อนการระดมทุน	โครงสร้างการถือหุ้นหลังการระดมทุน
	

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 4 กรกฎาคม 2565

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1.	บริษัท แอมเพิล เวนเจอร์ จำกัด /1	99,997	100.00
2.	นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์	1	0.00
3.	นายวิทยา วิสัยชนม์	1	0.00
4.	นางสาวจันทร์พิมพ์ ปิยพงศ์โกวิท	1	0.00
รวม		**100,000**	**100.00**

<u>หมายเหตุ</u>: /1 บริษัท แอมเพิล เวนเจอร์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562 เพื่อประกอบธุรกิจโดยการเข้าถือหุ้น (Holding Company) ในบริษัทอื่นโดยบริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่และสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2565 ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1.	นายกรวิชญ์ 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

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีนายกรวิชญ์สวาทยานนท์ดำรงตำแหน่งกรรมการแต่เพียงผู้เดียวพร้อมทั้งดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และมีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานบริหารสินทรัพย์และมี นางสาวนาขวัญ หอมจำปา ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน (Chief Financial Officer) มีหน้าที่ รับผิดชอบในสายงานการบัญชีการเงินและบริหารทั่วไป และสายงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ และดำรงตำแหน่ง ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ก่อตั้งทรัสต์ร่วมกับทรัสตีโดยโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนมั่นใจได้ว่าหุ้นดังกล่าวจะไม่ถูกจำหน่าย จ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ โดยไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ดี กลุ่มผู้บริหารดังกล่าวยังคงทำหน้าที่บริหารกิจการ สิริพัฒน์ โฟร์ และกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ซึ่ง สิริพัฒน์ โฟร์เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์

2.1.4.1. กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 1 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์	กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันผู้ออกโทเคนดิจิทัล

นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ และประทับตราสำคัญของบริษัท

2.1.4.2. ผู้บริหาร

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 2 ท่าน ประกอบด้วย

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

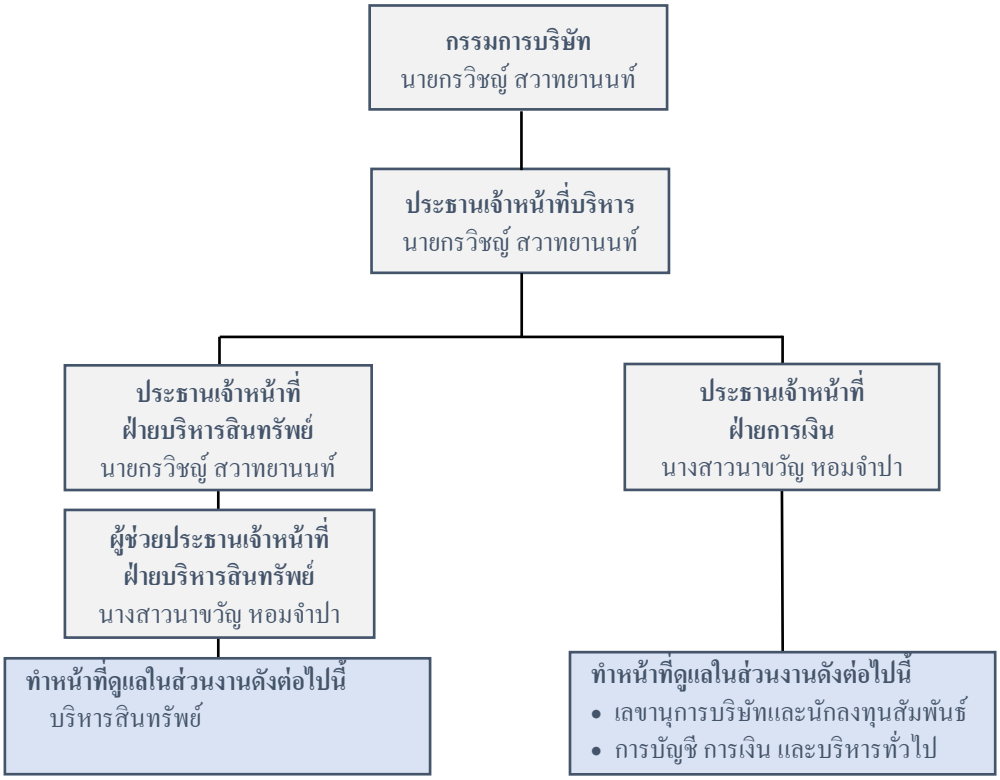
ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินจำนวน 1.8 ล้านบาท และไม่มีค่าตอบแทนอื่น

2.1.4.3. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)
1. นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ ▪ กรรมการบริษัท ▪ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	55	▪ ปริญญาตรีสาขาการบริหารงานบุคคล มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ ▪ ปริญญาโทสาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น	▪ 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 ลิฟวิ่ง ควอร์เทอส์ จำกัด ▪ ผู้บริหาร บริษัท ทุนศรีสยาม จำกัด
2. นางสาวนาขวัญ หอมจำปา ▪ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน ▪ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	45	▪ ปริญญาโทสาขาวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (การเงิน) (International Program) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ▪ ปริญญาตรีสาขาบัญชีบัณฑิต (International Program) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ *<u>หลักสูตรการอบรม</u>* ▪ หลักสูตรที่ปรึกษาทางการเงิน (FA License)	▪ ที่ปรึกษา บริษัท อินฟินิท แคปปิตอล จำกัด

2.2. แนวทางการดำเนินกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.2.1. โครงสร้างการบริหารงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานบริหารสินทรัพย์ และมีนางสาวนาขวัญ หอมจำปา ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน (Chief Financial Officer) มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป และสายงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ และดำรงตำแหน่งผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ว่าจ้างผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับสายงานการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป เพื่อให้การปฏิบัติงานของโครงการมีประสิทธิภาพ

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

รวมถึง บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเป็นผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ร่วมสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ร่วมพิจารณากระบวนการการจำหน่ายทรัพย์สิน ร่วมจัดการข้อร้องเรียนของนักลงทุน และรวมถึงการให้คำแนะนำ ด้านกฎหมาย และกฎเกณฑ์ใหม่ ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาความเพียงพอของบุคลากรของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยพิจารณาถึงปริมาณงานในแต่ละสายงานและขอบเขตความรับผิดชอบของผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับโครงการ 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) ควบคุมและกำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมดอย่างเท่าเทียมกันและมีจริยธรรม
5) คัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกและเสนอชื่อกรรมการเพิ่มเติมให้ผู้ถือหุ้นของบริษัททำการแต่งตั้งต่อไป
6) คัดเลือกและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร
7) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหากมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น กรรมการจะต้องให้ความมั่นใจว่าผู้ลงทุนจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และเหมาะสม

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อโครงการ

1) ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความไว้วางใจ โดยมีความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม
2) ปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจด้วยความเชื่ออย่างสุจริตและเหตุผลอันเหมาะสมว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของโครงการโดยการปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจดังกล่าวต้องอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นข้อมูลที่เพียงพอ และปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม

3) บริหารจัดการโครงการตามที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4) กำหนดนโยบายการบริหารจัดการโครงการ รวมถึงกำกับกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงานโครงสร้างทางการเงินและการลงทุน และระบบการบริหารความเสี่ยง
5) จัดให้มีการใช้สิทธิออกเสียงของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสิทธิและผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
6) จัดให้มีระบบงานในการปฏิบัติหน้าที่ที่เหมาะสมสำหรับโครงการ
7) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติตามกฎและระเบียบที่ ก.ล.ต. กำหนด
8) จัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน พร้อมทั้งเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
9) จัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (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 ที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน โดยผู้บริหารจะต้องไม่กระทำการในลักษณะใดก็ตามอันขัดต่อผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม และจะต้องรับผิดโดยไม่มีขีดจำกัดความรับผิดกรณีหากผู้บริหารไม่ปฏิบัติหน้าที่ของตน และ/หรือปฏิบัติหน้าที่อย่างไม่ถูกต้องครบถ้วน
2) ผู้บริหารจะต้องปฏิบัติตามหลักการทางธุรกิจดังต่อไปนี้
   2.1) รับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่อย่างต่อเนื่อง
   2.2) เปิดเผย แสดงความคิดเห็น หรือให้ข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ผู้ลงทุนทำการตัดสินใจลงทุนได้ โดยจะต้องสื่อสารข้อมูลดังกล่าวอย่างชัดเจน ไม่มีการบิดเบือนหรือแสดงข้อความเท็จ
   2.3) ห้ามนำข้อมูลไปใช้อย่างไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ส่วนตัว หรือของบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือก่อให้เกิดความเสียหาย หรือผลกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของบริษัท

2.4) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังเพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์และหากมีความขัดแย้งผลประโยชน์เกิดขึ้นผู้บริหารจะต้องให้ความมั่นใจว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม

3) ปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาล ตลอดจนกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4) ผู้บริหารจะต้องจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี พร้อมทั้งยื่นงบการเงินต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง โดยงบการเงินดังกล่าวจะต้องผ่านการสอบบัญชีและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. และสังกัดสำนักงานสอบบัญชี ที่มีคุณสมบัติตามที่ ก.ล.ต. กำหนด

5) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของบริษัทตามที่ ก.ล.ต. และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนด นอกจากนี้ ให้ผู้บริหารมีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่ ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือร้องขอ

6) หากผู้บริหารประสงค์จะมอบอำนาจให้ผู้อื่นปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ความรับผิดชอบของตน ผู้บริหารจะต้องกำหนดขอบข่ายความรับผิดชอบที่มอบหมายให้แก่บุคคลที่กำหนด พร้อมทั้งระบุวิธีการคัดเลือกบุคคลดังกล่าว

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อโครงการ

1) เพื่อให้การบำรุงรักษาและบริหารจัดการโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ตลอดถึงการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม โดยผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการดำเนินงานที่มีคุณภาพมีการตรวจสอบและเพิ่มการถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีอำนาจในการดำเนินกิจการอย่างมีประสิทธิภาพและความสามารถในการสนับสนุนการทำงานภายใต้ความรับผิดชอบของตนอย่างเต็มที่

2) การกำหนดนโยบายการบริหาร กำหนดนโยบายและกลยุทธ์เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินเพื่อให้การบริหารจัดการการลงทุนที่ได้รับมอบหมายเป็นไปอย่างรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล กฎหมาย และกฎระเบียบต่าง ๆ ตลอดจนการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

2.1) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการจัดการโครงการตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อการป้องกันและลดความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

2.2) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างตัวโครงการกับผู้บริหารและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหาร รวมถึงการจัดให้มีมาตรการหรือแนวทางการคุ้มครองผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2.3) การคัดเลือกบุคลากรโดยผู้บริหารและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ (Outsource) (ถ้ามี) เพื่อให้ได้บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติเหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

2.4) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนและถูกต้องตามที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และตามศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

3) ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะปฏิบัติตาหลักเกณฑ์ดังนี้

4.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อโครงการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

4.2) การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับไปดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

4.2.1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

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 รวมถึงการตรวจสอบและสอบทานข้อมูล (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย

7) จัดให้มีการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

8) จัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือโทเคนดิจิทัล

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

2.2.2.3. ฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน

(ก) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

หน้าที่หลักของฝ่ายบริหารสินทรัพย์คือ ตรวจสอบว่าทรัพย์สินอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินอย่างเพียงพอ และดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล

1) จัดให้มีการบำรุงและรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี ตลอดจนตรวจสอบสภาพแวดล้อมเป็นประจำว่าอยู่ในสภาพสวยงามและเป็นระเบียบ
2) ดูแลให้ผู้เช่าซ่อมแซมปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินเพื่อให้ทรัพย์สินสามารถใช้งานได้ตามปกติ
3) ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในการยื่นขอหรือขยายระยะเวลาใบอนุญาตต่าง ๆ จากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า
4) จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินอย่างเพียงพอสำหรับโครงการตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
5) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่า

6) ประสานงานกับฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อสอบทานรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงสอบทานความครบถ้วนสมบูรณ์ของทรัพย์สิน ความสมเหตุสมผลของวิธีการและสมมุติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาและราคาที่คำนวณได้ เป็นต้น
7) ประสานงานกับทรัสตีและผู้เกี่ยวข้องเพื่อการจัดทำสัญญาซื้อขาย และการโอนทรัพย์สิน
8) ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล

(ข) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการบริษัท

หน้าที่หลักของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการบริษัทคือ รับผิดชอบการจัดเตรียมข้อมูลเกี่ยวกับโครงการให้แก่ผู้ลงทุนและประชาชนทั่วไป

1) จัดทำข้อมูลเกี่ยวกับโครงการโดยตั้งอยู่บนหลักความเสมอภาค ความโปร่งใส ความถูกต้อง และความครบถ้วนสมบูรณ์ ตามแนวทางการเปิดเผยข้อมูล
2) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอแนะเกี่ยวกับโครงการจากบุคคลภายนอก และนำเสนอต่อฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อหาวิธีดำเนินมาตรการแก้ไขและชี้แจงแก่ผู้ยื่นเรื่องร้องเรียน
3) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารสำคัญของบริษัท รวมถึงหนังสือบอกกล่าวการประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
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

หน้าที่หลักของฝ่ายบัญชีการเงินและกิจการทั่วไปคือรับผิดชอบการจัดทำรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับโครงการพร้อมทั้งทำงานกับฝ่ายบริหารสินทรัพย์อย่างใกล้ชิดเพื่อเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าโครงการและรับผิดชอบการบริหารงบประมาณและโครงสร้างทางการเงินของโครงการ

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

5) พิจารณาจ่ายค่าตอบแทนของโครงการให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนของโครงการ
6) พิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะนำมาใช้กับโครงการ
7) คำนวณค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของโครงการตามอัตราที่กำหนด
8) ชำระเงินให้กับเจ้าหนี้ของโครงการ
9) เรียกเก็บค่าเช่า ติดตามค่าเช่าค้างชำระ และจัดทำรายงานค่าเช่าค้างชำระประจำเดือน รวมถึงติดตามและกระทบยอดข้อมูลที่ได้รับ เพื่อความถูกต้องและครบถ้วน พร้อมทั้งติดตามหนี้สินค้างชำระ
10) จัดทำบัญชีรายได้จากค่าเช่าและค่าใช้จ่ายของโครงการ
11) ประสานงานกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
12) ประสานงานกับทรัสตีเพื่อดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2.2.3. ระบบงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่สำคัญ

2.2.3.1. การบริหารทรัพย์สินโครงการ

(ก) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ บริษัทโดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ติดต่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย โดยต้องเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. ให้เสนอค่าบริการ โดยทั้ง 2 รายต้องไม่เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินทรัพย์สินของโครงการติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง และเป็นไปตามนโยบายการคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการ
2) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์นำเสนอรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาและคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมจำนวน 1 ราย
3) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์เตรียมข้อมูลของทรัพย์สิน และจัดส่งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และนัดหมายให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเข้าสำรวจทรัพย์สิน

(ข) การสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ดังนี้

1) สอบทานความครบถ้วนของจำนวนทรัพย์สินที่ต้องได้รับการประเมิน
2) ความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สิน
3) วิธีการที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สิน และราคาประเมินทรัพย์สินที่คำนวณได้จากแต่ละวิธี
4) ความสมเหตุสมผลของวิธีการประเมินราคาที่ผู้ประเมินเลือกใช้ในการสรุปราคาประเมินทรัพย์สิน

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์นำส่งรายงานการประเมินทรัพย์สินให้ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์นำส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ ก.ล.ต. ตามระยะเวลาที่กำหนด ทรัสตี ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และเปิดเผยแก่สาธารณชนต่อไป

(ค) การดูแลทรัพย์สินโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

การตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี

1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะกำหนดวันเวลาเพื่อเข้าตรวจสอบทรัพย์สินอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ร่วมกับผู้เช่า รวมถึงตรวจสอบให้มีการทำประกันภัยและการปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาเช่า โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์แจ้งกำหนดการการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปีให้ทรัสตีรับทราบ
2) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินตามกำหนดการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี ซึ่งเมื่อตรวจสอบทรัพย์สินแล้วเสร็จฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะจัดทำรายงานการตรวจสอบทรัพย์สินและนำส่งให้ทรัสตีต่อไป
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

2.2.3.2. การจัดทำงบประมาณและการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป

ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปเงินมีหน้าที่จัดทำงบประมาณของโครงการร่วมกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มีการวางแผนและควบคุมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งงบประมาณที่จัดทำขึ้นต้องผ่านความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารและอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท

(ก) การจัดทำงบประมาณประจำปี

1) ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปในฐานะผู้จัดทำงบประมาณประจำปี หารือร่วมกับฝ่ายบริหารสินทรัพย์และฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่ออธิบายสมมุติฐานและรวบรวมข้อมูลสำหรับการจัดทำงบประมาณประจำปี โดยฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป จะกำหนดรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะใช้เป็นสมมุติฐานหลักในการจัดทำงบประมาณ
2) ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปสอบทานงบประมาณประจำปีที่ทำเสร็จร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จากนั้นนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ และฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์นำส่งงบประมาณประจำปีที่อนุมัติแล้วให้ทรัสตีทราบ

(ข) การบริหารงบประมาณ

1) ทุกสิ้นไตรมาส และสิ้นปี ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปโดยผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จะจัดทำรายงานทางการเงิน และเปรียบเทียบตัวเลขผลประกอบการจริงกับงบประมาณ ประธานเจ้าหน้าที่การเงินจะสอบทานรายงานเปรียบเทียบตัวเลขผลประกอบการจริงกับงบประมาณ ในกรณีที่มีความแตกต่างจากงบประมาณเกินกว่าร้อยละ 20 ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะจัดทำรายงานเพื่ออธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่างโดยประสานงานกับฝ่ายบริหารสินทรัพย์และฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อรับทราบข้อมูลในการประกอบการวิเคราะห์ และนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2) ในกรณีที่รายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินในงวดนั้นมีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานของงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปโดยผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการจะจัดทำรายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมถึงผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลร่วมสอบทานรายงานดังกล่าว และนำส่งให้ผู้มีอำนาจลงนามก่อนนำส่งให้ ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน และเปิดเผยแก่สาธารณชนต่อไป

(ค) การจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

1) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินแจ้งกระแสรายรับสุทธิและจำนวนเงินคงเหลือสำหรับการจ่ายส่วนแบ่งรายไตรมาสต่อผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลในฐานะนายทะเบียนโทเคนดิจิทัล
2) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะจัดทำและรวบรวมรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้บริษัทพิจารณาอนุมัติโดยบริษัทร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวน

2.2.3.3. การเปิดเผยข้อมูล

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ และ/หรือตามที่ทรัสตีร้องขอ

(ก) การเปิดเผยข้อมูลโครงการ

ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำปฏิทินเกี่ยวกับกำหนดการการเปิดเผยข้อมูลโครงการประจำปี และก่อนที่จะมีการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ต่อผู้ลงทุน หน่วยงานทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องของบริษัทร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะสอบทานความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูลต่าง ๆ ที่จะมีการเปิดเผย

อย่างรอบคอบ ทั้งนี้ เพื่อให้การจัดทำและเผยแพร่ งบการเงิน และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับโครงการมีความถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย หนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลที่นำส่ง ก.ล.ต. และเปิดเผยในเว็บไซต์ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ข) การเปิดเผยข้อมูลของโครงการให้แก่ทรัสตี

เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัล บริษัทจะนำส่งข้อมูลต่าง ๆ ให้แก่ทรัสตีภายในเวลาที่กำหนด เช่น รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึง รายรับและรายจ่าย รายงานประจำไตรมาสซึ่งแสดงถึงรายงานการจ่ายผลตอบแทน รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน เช่น รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

2.2.3.4. การคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และ/หรือ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง

(ก) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทมีนโยบายที่จะพิจารณาคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาให้มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

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

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะนำเสนอรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสม

(ข) ผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ

บริษัทมีการว่าจ้างผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการโดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ ดังนี้

1) เป็นการคัดเลือกจากผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่มีความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับงานของโครงการ อย่างน้อย 2 ราย เว้นแต่เป็นรายการที่มีความเฉพาะเจาะจงและไม่สามารถหาคู่เทียบได้
2) เป็นผู้ไม่มีส่วนได้เสียกับงานให้บริการนั้น ๆ หรือหากมีส่วนได้เสีย ต้องแสดงได้ว่าจะสามารถบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการให้บริการนั้นได้และต้องเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
3) มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่สมเหตุสมผล

ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะนำเสนอรายชื่อผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการต่อผู้มีอำนาจลงนามเพื่อพิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่เหมาะสม

2.2.3.5. การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป

(ก) การปฏิบัติการด้านบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป

บริษัทได้ว่าจ้างผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการสำหรับการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป เพื่อให้การปฏิบัติงานของโครงการมีประสิทธิภาพ สนับสนุนการดำเนินงานของโครงการและบริษัทได้อย่างครบวงจร อีกทั้ง ผู้รับมอบหมายได้ใช้ระบบปฏิบัติการด้านบัญชีและการเงินที่สนับสนุนให้การดำเนินงานรวดเร็ว มีความถูกต้อง สามารถตรวจสอบได้ ซึ่งแบ่งหน้าที่งานที่สำคัญออกเป็น 4 ส่วนงาน ดังนี้

1) การจัดเก็บรายได้และรับเงิน ได้แก่ การออกใบแจ้งหนี้ การเรียกเก็บเงินตามสัญญา รวมถึงการติดตามทวงถามเบื้องต้นกรณีที่ผู้เช่าจ่ายชำระค่าเช่าล่าช้ากว่ากำหนด อีกทั้งการจัดทำรายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รายเดือน รายไตรมาส และรายปี
2) การบันทึกค่าใช้จ่าย ได้แก่ การตั้งหนี้ในระบบตามใบแจ้งหนี้ที่ได้รับจากคู่ค้าและผู้ให้บริการ ต่าง ๆ อีกทั้งการจัดทำรายงานที่เกี่ยวข้อง รายเดือน รายไตรมาส และ รายปี
3) การบัญชีทั่วไป ภาษีและการจัดทำรายงานทางการเงิน ได้แก่ การสรุปตัวเลขรายการทางบัญชีทั้งหมดเพื่อทำบัญชีแยกประเภท และจัดทำงบการเงินรายเดือน รายไตรมาส และรายปี

รวมทั้งติดต่อประสานงานกับผู้สอบบัญชีของบริษัทเพื่อการสอบทานและตรวจสอบรายงานทางการเงิน เพื่อให้รายงานทางการเงินมีความถูกต้อง 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

2.2.3.6. การป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้รับผิดชอบหลัก : ทุกฝ่ายงาน

เนื่องจากบริษัทในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ตามหนังสือชี้ชวน กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่ต้องรักษาไว้ซึ่งประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลก่อนผลประโยชน์ของบริษัทและผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังและไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ในกรณีที่พบว่าในการปฏิบัติงานหรือการเข้าทำธุรกรรมใดระหว่างบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น บริษัทจะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันจะนับตามนิยามของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ได้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท รวมทั้งผู้เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว กรรมการของนิติบุคคลที่มีอำนาจควบคุมกิจการบริษัท รวมทั้งคู่สมรส บุตรหรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว เป็นต้น[1]

[1] ผู้สนใจสามารถศึกษาเพิ่มเติมนิยามของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันได้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ดังนั้น เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทโดยความร่วมมือจากกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนรวมถึงทรัสตีซึ่งจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง จะดำเนินการตามแนวทางดังต่อไปนี้

(ก) บริษัทอาจขอคำปรึกษาจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลว่าธุรกรรมใดบ้างเป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในกรณีที่ปรากฏว่าธุรกรรมใดเป็นธุรกรรมที่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีส่วนได้เสีย บริษัทโดยคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว และฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์จะแจ้งธุรกรรมดังกล่าวให้ทรัสตีรับทราบก่อนเข้าทำรายการ

(ข) ฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจะจัดให้มีเอกสารหลักฐานที่สามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติก่อนเข้าทำธุรกรรม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลหลักฐานให้เป็นไปตามลักษณะดังกล่าวด้วย

(ค) ภายหลังการทำธุรกรรม บริษัทจะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและงบการเงินของบริษัท

2.2.3.7. การจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถใช้กลไกในการติดต่อ โดยการแจ้งข้อร้องเรียนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือแจ้งฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ผ่านทางอีเมล์ หรือผ่านช่องทางของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

(ก) เมื่อมีข้อร้องเรียนมายังผู้ออกโทเคนดิจิทัล ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการตรวจสอบและวิเคราะห์สาเหตุของข้อร้องเรียน

(ข) กรณีข้อร้องเรียนไม่มีประเด็น ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ทำหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบรวมทั้งคำชี้แจงเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อแจ้งให้ทราบ โดยฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์จะเป็นผู้แจ้งผลการตรวจสอบ พร้อมคำชี้แจงกลับไปยังผู้ร้องเรียน

(ค) กรณีข้อร้องเรียนมีประเด็น ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง วิเคราะห์สาเหตุ และแก้ไขปัญหา อีกทั้งหาแนวทางดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงมิให้มีประเด็นข้อร้องเรียนเกิดขึ้นอีกในอนาคต โดยทำหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบ คำชี้แจงและแนวทางดำเนินการเพื่อมิให้มีประเด็นข้อร้องเรียนเกิดขึ้นอีกในอนาคต

เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์จะแจ้งผลการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนกลับไปยังผู้ร้องเรียน

จากการพิจารณาระบบงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลข้างต้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีความเห็นว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีระบบงานที่มีความรัดกุมเพียงพอและมีความพร้อมในการปฏิบัติงานของโครงการ

2.3. รายงานการใช้เงิน

ตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ต่อประชาชนครั้งแรก (“ICO”) เมื่อวันที่ 21 กันยายน - 4 ตุลาคม 2564 จำนวน 240,000,000 โทเคน ราคาเสนอขายโทเคนละ 10 บาท เป็นผลสำเร็จส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับเงินจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ต่อประชาชนครั้งแรกรวมทั้งสิ้น จำนวน 2,400,000,000 บาท

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้นำเงินทั้งหมดที่ได้รับจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ต่อประชาชนครั้งแรก ไปใช้ตามวัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน ตามรายการดังนี้

วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	ประมาณการการใช้เงินจาก ICO (ล้านบาท)	จำนวนเงินที่ใช้ไป ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	จำนวนเงินคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)
1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ ดังนี้			
(ก) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส[2]	ประมาณ 1,539.00	1,610.00	(71.00)
(ข) ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส และโอนเข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์[3]	ประมาณ 647.00	576.00	71.00
ทั้งนี้ ประมาณการใช้เงินจาก ICO สำหรับการลงทุนในสัญญา RSTA และการลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์ อาจเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาในการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ อย่างไรก็ตาม วัตถุประสงค์ในการใช้เงินสำหรับการลงทุนเพื่อให้			

[2] สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของสัญญา RSTA

[3] สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 3 สัญญาก่อตั้งทรัสต์

วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	ประมาณการการใช้เงินจาก ICO (ล้านบาท)	จำนวนเงินที่ใช้ไป ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	จำนวนเงินคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)
ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการจะมีจำนวนเงินรวมไม่เกิน 2,186,000,000 บาท			
รวมมูลค่าการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ	**2,186.00**	**2,186.00**	**-**
2) ชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนครั้งแรก ชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัล	214.00	214.00	-
รวมมูลค่าการชำระต้นทุนและค่าใช้จ่าย	**214.00**	**214.00**	**-**
รวมทั้งสิ้น	**2,400.00**	**2,400.00**	**-**

2.4. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.4.1. สรุปรายงานการสอบบัญชีและรายชื่อผู้สอบบัญชีของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

รายละเอียดผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และประเภทหน้ารายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังนี้

งวดบัญชี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ทะเบียนเลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี	ประเภทหน้ารายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2565	นางสาวปณิตา โชติแสงมณีกุล	9575	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแบบไม่มีเงื่อนไข
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2564	นางสาวปณิตา โชติแสงมณีกุล	9575	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแบบไม่มีเงื่อนไข
รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 21 มกราคม 2563 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2563	นายนรินทร์ จูระมงคล	8593	บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแบบไม่มีเงื่อนไข

2.4.2. รายละเอียดงบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.4.2.1. งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

หน่วย : บาท

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่	
	30 มิถุนายน 2565	30 มิถุนายน 2565	30 มิถุนายน 2564
<u>สินทรัพย์</u>			
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8,824,476.32	2,399,771.20	562,175.52
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	34,004,933.18	34,004,933.17	1.52
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**42,829,409.50**	**36,404,704.37**	**562,177.04**
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>			
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	21,563,670.10	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,452,000,000.00	2,452,000,000.00	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2,595,047.22	2,595,047.22	3,165,220.50
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	33,254,276.58	12,259,633.84	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**2,487,849,323.80**	**2,488,418,351.16**	**3,165,220.50**
รวมสินทรัพย์	**2,530,678,733.30**	**2,524,823,055.53**	**3,727,397.54**
<u>หนี้สินและส่วนขาดของผู้ถือหุ้น</u>			
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>			
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	35,159,766.40	34,738,503.40	52,219,031.40
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**35,159,766.40**	**34,738,503.40**	**52,219,031.40**
<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>			
เงินประกันการก่อสร้าง	5,434,414.77	-	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ	2,390,467,287.04	2,390,467,287.04	-
ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว	128,967,393.36	128,967,393.36	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	36,750,508.81	30,635,049.72	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**2,561,619,603.98**	**2,550,069,730.12**	**-**
รวมหนี้สิน	**2,596,779,370.38**	**2,584,808,233.52**	**52,219,031.40**
<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>			
<u>ทุนเรือนหุ้น</u>			
ทุนจดทะเบียน	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
ขาดทุนสะสม	(76,100,637.08)	(69,985,177.99)	(58,491,633.86)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**(66,100,637.08)**	**(59,985,177.99)**	**(48,491,633.86)**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**2,530,678,733.30**	**2,524,823,055.53**	**3,727,397.54**

2.4.2.2. งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตรวจสอบ) หน่วย : บาท

รายการ	งบการเงินรวม สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		30 มิถุนายน 2565	30 มิถุนายน 2564
<u>รายได้</u>			
รายได้จากการให้เช่า	109,251,405.58	-	-
รายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA)	-	102,731,182.80	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	166,859,886.60	717,199,317.87	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	6,557,055.88	6,557,055.88	-
รายได้อื่น	91,064,103.91	91,016,671.95	104.76
รวมรายได้	**373,732,451.97**	**917,504,228.50**	**104.76**
<u>ค่าใช้จ่าย</u>			
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(240,821,399.40)	(244,391,252.84)	(14,953,845.87)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(554,436,329.90)	-
รวมค่าใช้จ่าย	**(240,821,399.40)**	**(798,827,582.74)**	**(14,953,845.87)**
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	**132,911,052.57**	**118,676,645.76**	**(14,953,741.11)**
ต้นทุนทางการเงิน	(99,535,140.17)	(99,535,140.17)	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	**33,375,912.40**	**19,141,505.59**	**(14,953,741.11)**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(36,750,508.81)	(30,635,049.72)	-
ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด	**(3,374,596.41)**	**(11,493,544.13)**	**(14,953,741.11)**
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	**(3,374,596.41)**	**(11,493,544.13)**	**(14,953,741.11)**
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน[4]	**(33.75)**	**(114.94)**	**(149.54)**

[4] ขาดทุนต่อหุ้นคำนวณโดยหารขาดทุนสุทธิสำหรับงวดด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกในระหว่างปี

2.4.2.3. งบกระแสเงินสด (ตรวจสอบ)

หน่วย : บาท

รายการ	งบการเงินรวม สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		30 มิถุนายน 2565	30 มิถุนายน 2564
<u>กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน:</u>			
ขาดทุนสุทธิ	(3,374,596.41)	(11,493,544.13)	(14,953,741.11)
<u>รายการปรับกระทบขาดทุนเป็นเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</u>			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	36,750,508.81	30,635,049.72	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	554,436,329.90	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(166,859,886.60)	(717,199,317.87)	-
ค่าตัดจำหน่าย	570,173.28	570,173.28	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	(6,557,055.88)	(6,557,055.88)	-
ต้นทุนทางการเงิน	99,535,140.17	99,535,140.17	-
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(39,935,716.63)	(50,073,224.81)	(14,953,741.11)
<u>สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง</u>			
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	20,289.32	(3,227.25)	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	(34,001,704.40)	(34,001,704.40)	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(12,259,633.84)	(12,259,633.84)	-
<u>หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)</u>			
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(82,203,060.24)	(51,482,232.40)	15,395,816.20
ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว	-	124,800,682.13	-
กระแสเงินสด(จ่าย)รับจากการดำเนินงาน	(168,379,825.79)	(23,019,340.57)	422,075.09
จ่ายภาษีเงินได้	(4,980,725.74)	-	-
เงินสดรับคืนภาษีเงินได้	7,322,873.23	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	**(166,037,678.30)**	**(23,019,340.57)**	**422,075.09**
<u>กระแสเงินสดจากการลงทุน:</u>			
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	135,579,550.39	-	-

รายการ	งบการเงินรวม สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		30 มิถุนายน 2565	30 มิถุนายน 2564
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(576,000,000.00)	(576,000,000.00)	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(1,734,800,682.13)	-
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	**(440,420,449.61)**	**(2,310,800,682.13)**	**-**
<u>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน:</u>			
กระแสเงินสดจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00	-
เงินสดจ่ายส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคน	(64,342,381.62)	(64,342,381.62)	-
เงินสดจ่ายกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการอื่น	(1,750,118,478.72)	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	**585,539,139.66**	**2,335,657,618.38**	**-**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	(20,918,988.25)	1,837,595.68	442,075.09
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	29,743,464.57	562,175.52	120,100.43
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	**8,824,476.32**	**2,399,771.20**	**562,175.52**

2.4.3. ภาพรวมของฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

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

สำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายได้รวมทั้งสิ้น 917.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิม 104.76 บาทในปี 2564 เนื่องจากบริษัทได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์เป็นผลสำเร็จเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2564 ดังนั้น บริษัทจึงมีรายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA) 102.73 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 717.20 ล้านบาท รวมทั้งบริษัทยังมีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล 6.56 ล้านบาท และมีรายได้อื่น 91.02 ล้านบาท คือ เงินสนับสนุนจากกรรมการเพื่อชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับแทนนักลงทุนจำนวน 91.00 ล้านบาท เพื่อป้องกันมิให้นักลงทุนได้รับความเสียหายจากการถูกประเมินภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 244.39 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายหลัก คือ ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากการระดมทุน

ชำระแทนนักลงทุน 168.0 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ที่เกิดขึ้นในปี 2565 อีกประมาณ 73.00 ล้านบาท ดังนั้น ในปี 2565 บริษัทจึงมีกำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน 118.68 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่มีผลขาดทุนจากการกิจกรรมดำเนินงาน 14.95 ล้านบาท

นอกจากนี้ ในปี 2565 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินซึ่งประกอบด้วย ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคน (ก่อนหักส่วนปรับปรุงมูลค่าปัจจุบัน) จำนวน 98.34 ล้านบาทและดอกเบี้ยตัดบัญชีจากภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายจำนวน 2.98 ล้านบาท บริษัทจึงมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 19.14 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี ในปี 2565 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 11.49 ล้านบาท ลดลงจากผลขาดทุนสุทธิจำนวน 14.95 ล้านบาทในปี 2564 โดยผลขาดทุนในปี 2564 เป็นผลมาจากการที่บริษัทยังมิได้มีการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ดังนั้น บริษัทจึงยังไม่มีรายได้จากการประกอบธุรกิจ ส่วนผลขาดทุนในปี 2565 เป็นผลมาจากการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินจำนวน 30.64 ล้านบาท ทั้งนี้ ผลขาดทุนสุทธิ 11.49 ล้านบาทในปี 2565 ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทติดลบเพิ่มขึ้นจาก (48.49) ล้านบาทในปี 2564 เป็น (59.99) ล้านบาทในปี 2565

ในส่วนของงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 (วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 373.73 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่า 109.25 ล้านบาท กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 166.86 ล้านบาท กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล 6.56 ล้านบาท และรายได้อื่น 91.06 ล้านบาท คือ เงินสนับสนุนจากกรรมการเพื่อชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากการระดมทุนแทนนักลงทุนจำนวน 91.00 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากการกิจกรรมดำเนินงาน 132.91 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยในรอบระยะเวลาบัญชีนี้คือ ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากการระดมทุนชำระแทนนักลงทุนและค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 33.36 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิ 3.37 ล้านบาท

ฐานะทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 2,530.68 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์หลัก คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,452.00 ล้านบาท เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ ซึ่งเป็นบัญชีเงินฝากธนาคารที่มีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการโดยบริษัทร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Portal) เพื่อจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จำนวน 34.00 ล้านบาท และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอรับคืน 19.14 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 2,596.78 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหลัก คือ หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ 2,390.47 ล้านบาท ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายจากสัญญาเช่าระยะยาว 128.97 ล้านบาท และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ 36.75 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบเท่ากับ (66.10) ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินเนื่องจากบริษัทออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์เป็นผลสำเร็จเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2564

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

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

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒน์ โฟร์ จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 1.82 ล้านบาท

2.5. ข้อมูลเกี่ยวกับสิริพัฒน์ โฟร์

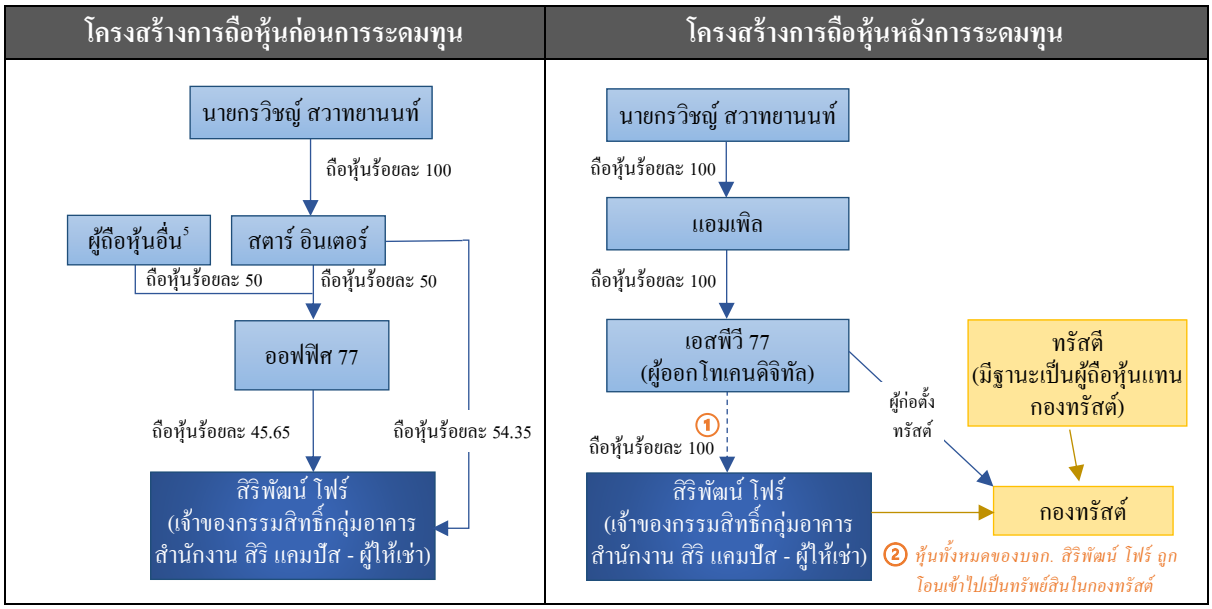
บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105561212833) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2561 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการให้เช่าและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่น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

2.5.1. ทุนจดทะเบียนของสิริพัฒน์ โฟร์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีทุนจดทะเบียน 277,500,000 บาท

โครงสร้างการถือหุ้น และกรรมการของสิริพัฒน์ โฟร์

สิริพัฒน์ โฟร์ มีโครงสร้างการถือหุ้น ดังนี้



[5] ผู้ถือหุ้นอื่น ประกอบด้วยบุคคลธรรมดา 3 รายที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.5.1.1. รายชื่อผู้ถือหุ้นของสิริพัฒน์ โฟร์ ณ วันที่ 6 กรกฎาคม 2565

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1.	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	2,774,998	100%
2.	นาย ทศพร พรวัฒนศิริกุล	1	0%
3.	นางสาว จารุวรรณ รัตนะ	1	0%
รวม		**2,775,000**	**100.00%**

รายชื่อกรรมการของสิริพัฒน์ โฟร์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีจำนวน 1 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์	กรรมการ

2.5.1.2. กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันสิริพัฒน์ โฟร์

นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ ลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท

2.5.2. ข้อมูลทาการเงินที่สำคัญของสิริพัฒน์ โฟร์

2.5.2.1. สรุปรายงานการสอบบัญชีและรายชื่อผู้สอบบัญชีของสิริพัฒน์ โฟร์

รายละเอียดผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และประเภทหน้ารายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังนี้

งวดบัญชี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ทะเบียนเลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี	ประเภทหน้ารายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2565	นางสาวปณิตา โชติแสงมณีกุล	9575	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแบบไม่มีเงื่อนไข
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2564	นางสาวปณิตา โชติแสงมณีกุล	9575	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแบบไม่มีเงื่อนไข
รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2563	นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ	4521	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแบบไม่มีเงื่อนไข

2.5.2.2. รายละเอียดงบการเงินของสิริพัฒน์ โฟร์

(ก) งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ) หน่วย : บาท

รายการ	งบการเงิน ณ วันที่	
	30 มิถุนายน 2565	30 มิถุนายน 2564
<u>สินทรัพย์</u>		
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6,424,705.12	30,407,768.99
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	131,069,625.61
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**6,424,705.12**	**161,477,394.60**
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	-	1,686,900,333.13
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	19,138,342.75	18,990,200.84
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,856,300.00	1,856,300.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**20,994,642.75**	**1,707,746,833.97**
รวมสินทรัพย์	**27,419,347.87**	**1,869,224,228.57**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		
หนี้สินหมุนเวียน		
เจ้าหนี้อื่น	421,263.00	7,893,208.73
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	-	1,603,743,189.50
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**421,263.00**	**1,611,636,398.23**
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
เงินประกันการก่อสร้าง	5,434,414.77	16,812,919.44
เงินประกันการเช่า	-	149,417,363.51
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**5,434,414.77**	**166,230,282.95**
รวมหนี้สิน	**5,855,677.77**	**1,777,866,681.18**
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนเรือนหุ้น		
ทุนจดทะเบียน	277,500,000.00	277,500,000.00
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	277,500,000.00	277,500,000.00
ขาดทุนสะสม	(255,936,329.90)	(186,142,452.61)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**21,563,670.10**	**91,357,547.39**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**27,419,347.87**	**1,869,224,228.57**

(ข) งบกำไรขาดทุน (ตรวจสอบ)

หน่วย : บาท

รายการ	งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565	งบการเงินสำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564
รายได้จากการให้เช่า	149,417,363.52	74,708,681.76
ต้นทุนจากการให้เช่า	(110,253,333.52)	(13,752,619.01)
กำไรขั้นต้น	**39,164,030.00**	**60,956,062.75**
รายได้อื่น	4,557,387.58	8,309,996.04
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	80,039,181.10	-
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน - สุทธิ	(85,723,078.40)	(98,829,873.71)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย	**38,037,520.28**	**(29,563,814.92)**
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(42,966,689.69)	(10,741,233.02)
รวมค่าใช้จ่าย	**(42,966,689.69)**	**(10,741,233.02)**
ขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	**(4,929,169.41)**	**(40,305,047.94)**
ต้นทุนทางการเงิน	(64,864,707.88)	(100,419,505.12)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	**(69,793,877.29)**	**(140,724,553.06)**
ภาษีเงินได้	-	-
ขาดทุนสุทธิ	**(69,793,877.29)**	**(140,724,553.06)**

2.6. ความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเสนอขาย

2.6.1. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

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

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันแต่อย่างใด ยกเว้นเหตุการณ์ในอดีต ในช่วงระยะเวลาสั้น ๆ ระหว่างวันที่ 19 พฤษภาคม 2563 ถึงวันที่ 5 มิถุนายน 2563 ที่นายอัฏฐ์ ทองใหญ่ อัศวานันท์ (“นายอัฏฐ์”) เคยดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ก่อนเข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (“Deputy CEO”) ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลในวันที่ 15 มิถุนายน 2563 โดยช่วงที่เข้ามาดำรงตำแหน่งเป็น Deputy CEO นั้น นายอัฏฐ์ไม่ได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับแต่อย่างใด ต่อมาในวันที่ 1 ตุลาคม 2563 นายอัฏฐ์ได้เข้าดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งเป็นระยะเวลาประมาณ 4 เดือนนับแต่วันที่นายอัฏฐ์ได้ออกจากตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ดี โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับได้ผ่านการอนุมัติการรับงาน และอนุมัติการยื่นร่างหนังสือชี้ชวนโดยคณะกรรมการของให้ผู้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแล้วตั้งแต่วันที่ 30 มกราคม 2563 และวันที่ 11 มิถุนายน 2563 ตามลำดับ ซึ่งเกิดขึ้นก่อนที่นายอัฏฐ์จะเข้ามา

ดำรงตำแหน่งในผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล นายอัฏฐ์จึงไม่ได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติการรับงาน และอนุมัติการยื่นร่างหนังสือชี้ชวนในขณะนั้น อีกทั้ง เมื่อได้เข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแล้วก็ได้มีการปฏิบัติตามนโยบายการควบคุมภายในของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลอย่างเคร่งครัด ดังนั้น การที่นายอัฏฐ์เคยดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในระยะเวลาอันสั้น จึงไม่เป็นเหตุอันอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ผู้ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นทรัสตี สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ มีความเป็นอิสระจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยทรัสตีมีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ที่ก่อตั้งโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ซึ่งต้องปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัสตี

2.6.2. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒน์ โฟร์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ใช้เงินบางส่วนที่ได้รับจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เพื่อเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์ ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน และได้มีการโอนหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์ ให้แก่กองทรัสต์แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2564

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และแสนสิริ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับแสนสิริ ซึ่งเป็นผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

2.6.3. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒน์ โฟร์

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

แสนสิริและสิริพัฒน์ โฟร์

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

2.6.4. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ แสนสิริ

แสนสิริเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของเอ็กซ์พีจี โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นประมาณร้อยละ 13 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด อย่างไรก็ดีข้อเท็จจริงดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานหรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อการให้บริการแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด เนื่องจาก

(ก) แสนสิริเป็นเพียงผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และมิได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ข) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีโครงสร้างการบริหารจัดการ ระบบงาน ตลอดจนบุคลากรแยกต่างหากจาก เอ็กซ์พีจี ซึ่งเป็นโครงสร้างที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการดำเนินงานอย่างเป็นอิสระ ซึ่งมีมาตรฐานการประกอบธุรกิจที่เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

2.7. บริษัทย่อย

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลลงทุนหุ้นร้อยละ 100 ในสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส

2.8. การกำกับดูแลกิจการ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลยึดมั่นและให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และถือเป็นส่วนสำคัญในการบริหารกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ กรรมการ และผู้บริหารจะดำเนินการให้มีการบริหารจัดการที่มีระบบ โปร่งใส และมีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ลงทุนในโทเคนดิจิทัล โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล จะดำเนินการดังนี้

2.8.1. การป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน (Insider Trading)

(ก) กำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการใช้ข้อมูลภายในพร้อมแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องถือปฏิบัติ โดยห้ามมิให้บุคคลผู้ซึ่งรู้หรือครอบครองข้อมูลภายในที่เกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล เช่น ราคาประมูลทรัพย์สินโครงการ ซื้อขายโทเคนดิจิทัลจนกว่าข้อมูลดังกล่าวจะถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ และ/หรือเปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่ว่าด้วยวิธีใด

(ข) กำหนดให้กรรมการ และผู้บริหารทุกราย ต้องไม่ซื้อขายโทเคนดิจิทัลของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ภายใน 30 วัน ก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีต่อสาธารณชนและควรรออย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยงบการเงินดังกล่าว

2.8.2. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้อง ทั้งข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มิใช่ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และโปร่งใส ตามข้อกำหนดของ ก.ล.ต. และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ตลอดจนข้อมูลอื่น ๆ ที่อาจมีผลต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือมีผลต่อการตัดสินใจลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงในราคาหรือมูลค่าของโทเคนดิจิทัล โดยจะดำเนินการดังนี้

(ก) มีกลไกที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยต่อนักลงทุน ไม่ทำให้สำคัญผิด และเพียงพอต่อการตัดสินใจของนักลงทุน

(ข) มีผู้ที่ทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเผยแพร่ข้อมูลที่เกี่ยวข้องผ่านช่องทางเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

(ค) เปิดเผยค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่น ๆ ที่ผู้สอบบัญชีให้บริการ

2.9. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2.9.1. รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการโทเคนดิจิทัลสิริฮับ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมปัส และลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์ ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นบริษัทย่อย โดยมีรายการระหว่างกัน คือ รายได้จากสัญญา RSTA ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งเป็นสัญญาระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ สิริพัฒน์ โฟร์ จำนวน 102.73 ล้านบาท ตามที่เปิดเผยไว้ในงบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล สำหรับงวดปี 2565 ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้คำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยแนวทางการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามที่ระบุในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.4.6.

ส่วนที่ 3

แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินกิจการ

3. แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินกิจการ

3.1. แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดสรรเงินบางส่วนที่ได้จากการระดมทุนไปใช้ลงทุนในทรัพย์สินโครงการตามวัตถุประสงค์การใช้เงินที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) จาก สิริพัฒน์ โฟร์ และลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และโอนหุ้นดังกล่าวเข้าไปเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้นำเทคโนโลยีบล็อกเชน เทโซส มาใช้ในการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ซึ่งดำเนินการผลิตและจัดสรรโทเคนดิจิทัลผ่านสัญญาอัจฉริยะ (smart contract) ให้มีความปลอดภัย โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งเป็นการเพิ่มความปลอดภัยจากอาชญากรรมทางไซเบอร์

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

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B
(1) **ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส**ในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อเงินลงทุนในโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ไม่เกินร้อยละ 4.50[1] ต่อปี (2) **ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ** ก่อนผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B โดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายจำนวนสูงสุดไม่เกิน 1,600,000,000 บาทแรก (3) **<u>มี</u>**สิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600,000,000 บาท	(1) **ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส**ในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อเงินลงทุนในโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ไม่เกินร้อยละ 8.0[1] ต่อปี (2) **ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ** โดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายเฉพาะส่วนที่เกิน 1,600,000,000 บาทเป็นต้นไป (3) **<u>ไม่มี</u>**สิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600,000,000 บาท

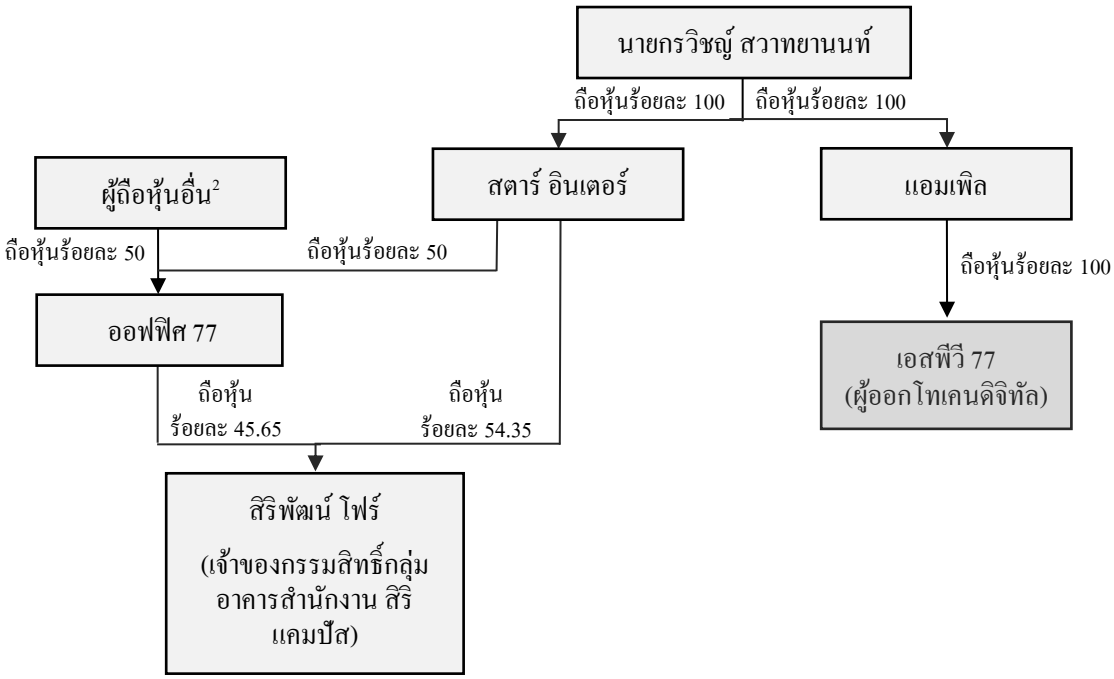
[1] อัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อเงินลงทุนในโทเคนดิจิทัลสิริฮับคำนวณจากส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มจะได้รับในแต่ละปี ซึ่งจัดสรรจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ต่อโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA เทียบกับมูลค่าการลงทุนตามราคาเสนอขายที่ 10 บาทต่อหนึ่งโทเคน ทั้งนี้ อัตราส่วนแบ่งรายได้ที่คำนวณได้ มิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ซ) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล

3.2. ลักษณะการบริหารจัดการกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

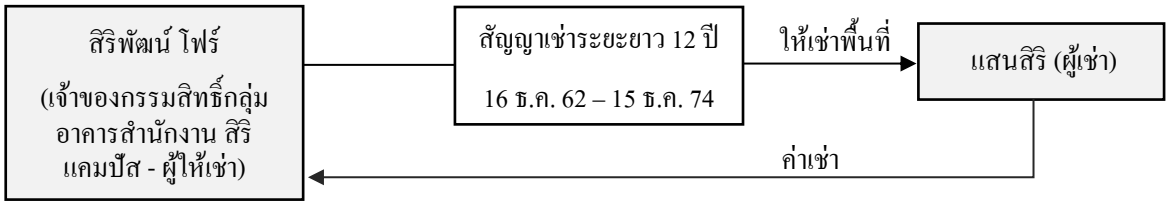
3.2.1. ลักษณะการบริหารจัดการก่อนเริ่มโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

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

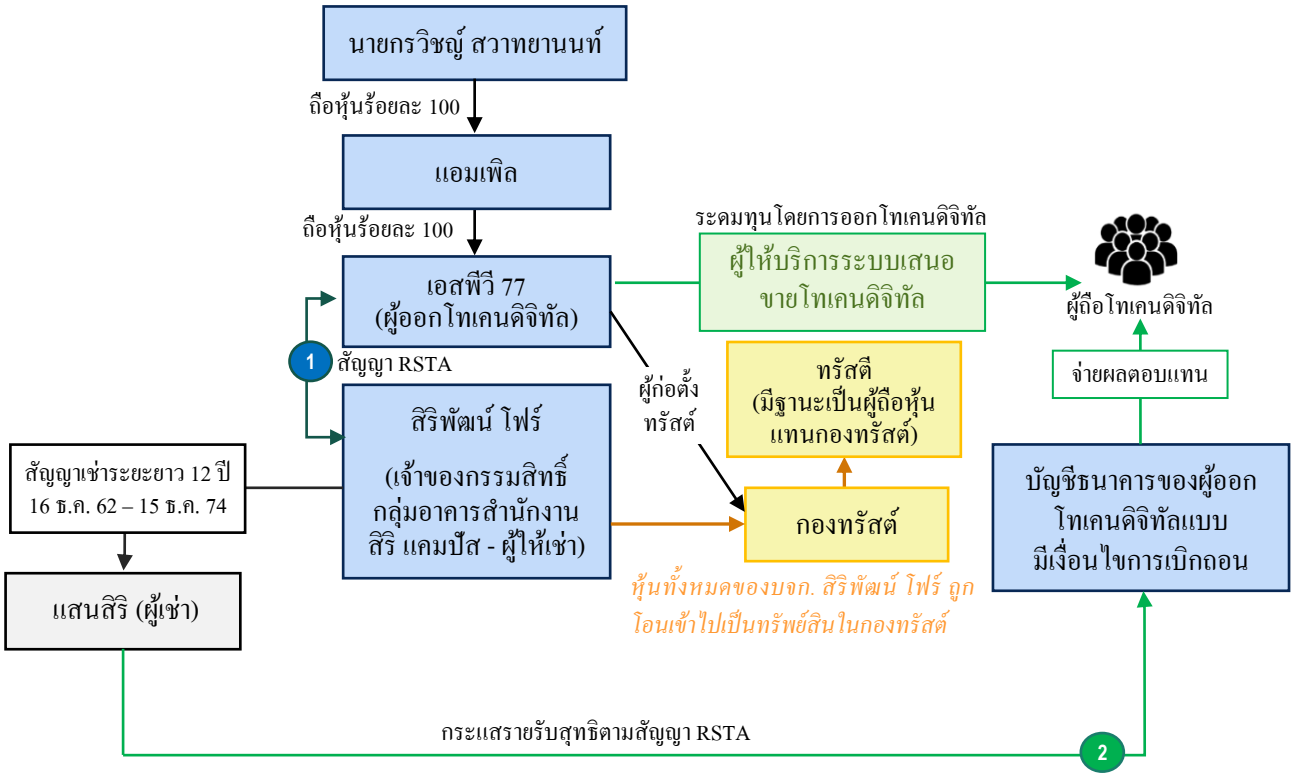


[2] ผู้ถือหุ้นอื่น ประกอบด้วยบุคคลธรรมดา 3 รายที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

3.2.2. ลักษณะการบริหารจัดการภายหลังการระดมทุนผ่านโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

การบริหารจัดการโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับภายหลังจากการดำเนินการตามวัตถุประสงค์การใช้เงินสำเร็จ สรุปได้ดังนี้

แผนภาพ 3.2.2.-1 แผนภาพโครงสร้างการเข้าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ



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 เพื่อสร้างความเปลี่ยนแปลงให้กับพื้นที่ส่วนนี้ โดย ณ วันที่จัดทำเอกสารนี้ โครงการ T77 ประกอบด้วยโครงการที่อยู่อาศัย จำนวน 9 โครงการ โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาลฟัน ห้างค้าปลีก (คอมมูนิตี้มอลล์) 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 และมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ร้อยละ 100 จุดเด่นของโครงการคือ เป็นอาคารสำนักงานพาณิชย์ และอาคารจอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถจำนวน 337 คัน มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนและเพียงพอ การคมนาคมสะดวก สามารถเข้าออกจากถนนสายหลักได้ 2 เส้นทาง และอยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอ่อนนุชและพระโขนง

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

หน่วย : ตร.ม.

ลำดับที่	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 พาณิชย์ (ร้านค้า) 6 ชั้น (อาคาร D)	5,155	853	6,008
5	อาคารสำนักงาน พาณิชย์ 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 ระบบปั๊มน้ำ และถังเก็บน้ำ	พื้นที่สำนักงาน โถงทางเดิน โถงหน้าลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร โถงบันได บันไดทางขึ้น-ลงระหว่างชั้น และบันไดหนีไฟ	-	ติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
2	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร B)				
3	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร C)				
4	อาคารสำนักงาน พาณิชย์ (ร้านค้า) 6 ชั้น (อาคาร D)				
5	อาคารสำนักงาน พาณิชย์ และจอดรถยนต์ 7 ชั้น (อาคาร E)	-	พื้นที่จอดรถ โถงทางเดิน โถงหน้าลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร โถงบันได บันไดทางขึ้น-ลงระหว่างชั้น และบันไดหนีไฟ	พื้นที่ศูนย์อาหาร ฟิตเนส โถงทางเดิน โถงหน้าลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร โถงบันได บันไดทางขึ้น-ลงระหว่างชั้น บันไดหนีไฟ และพื้นที่จัดสวน	ติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์

จำนวนลิฟท์โดยสาร

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

ทางเชื่อมระหว่างตึก

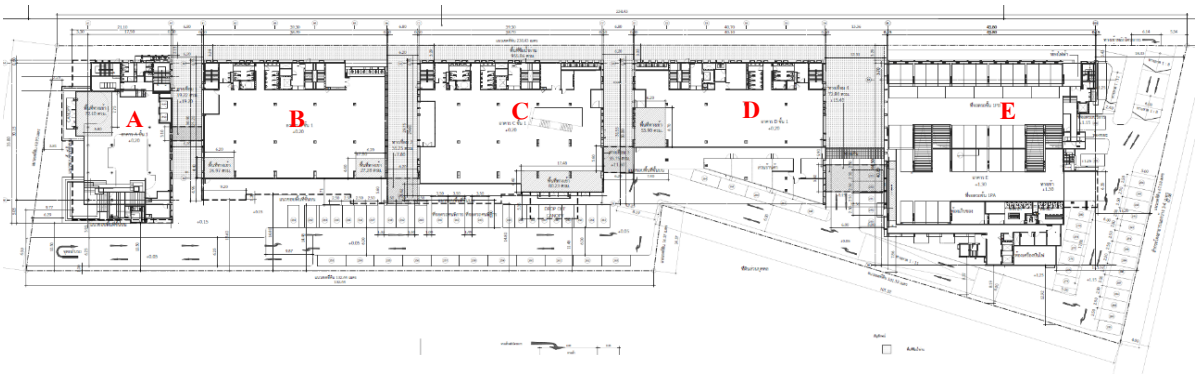
ทางเชื่อมระหว่างตึก	1. ทางเชื่อมระหว่างอาคารสำนักงาน A และ อาคารสำนักงาน B อยู่ที่ชั้น 6 2. ทางเชื่อมระหว่างอาคารสำนักงานุ B และ อาคารสำนักงาน C อยู่ที่ชั้น 3 3. ทางเชื่อมระหว่างอาคารสำนักงาน C และ อาคารสำนักงาน D อยู่ที่ชั้น 4 4. ทางเชื่อมระหว่างอาคารสำนักงาน D อยู่ที่ชั้น 5 เชื่อมไปยังชั้น 7 ของอาคารสำนักงาน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

ทางเข้าออกกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ทางรถยนต์

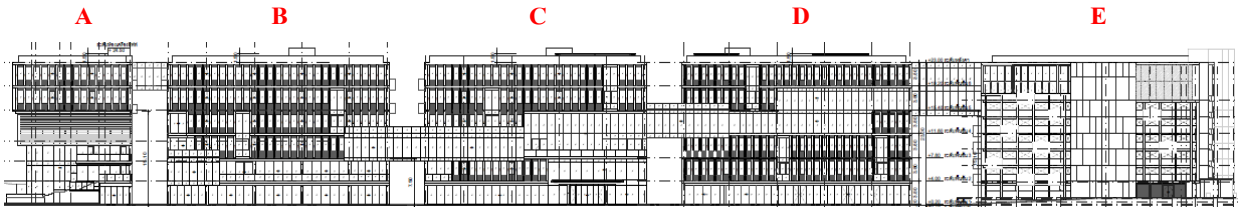
ทางเข้า-ออกกลุ่มอาคาร	มีทางเข้า-ออกอาคารโดยรถยนต์ 2 ทาง คือทางเข้าด้านอาคารสำนักงาน A และทางเข้าด้านอาคารสำนักงาน E

รูปภาพ 3.3.1.-1 การออกแบบกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

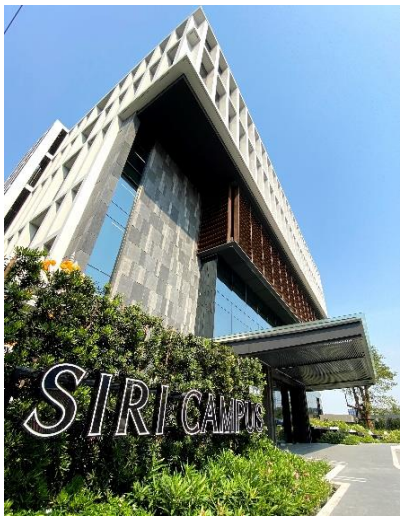
รูปภาพ 3.3.1.-2 การออกแบบกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสแนวสูง



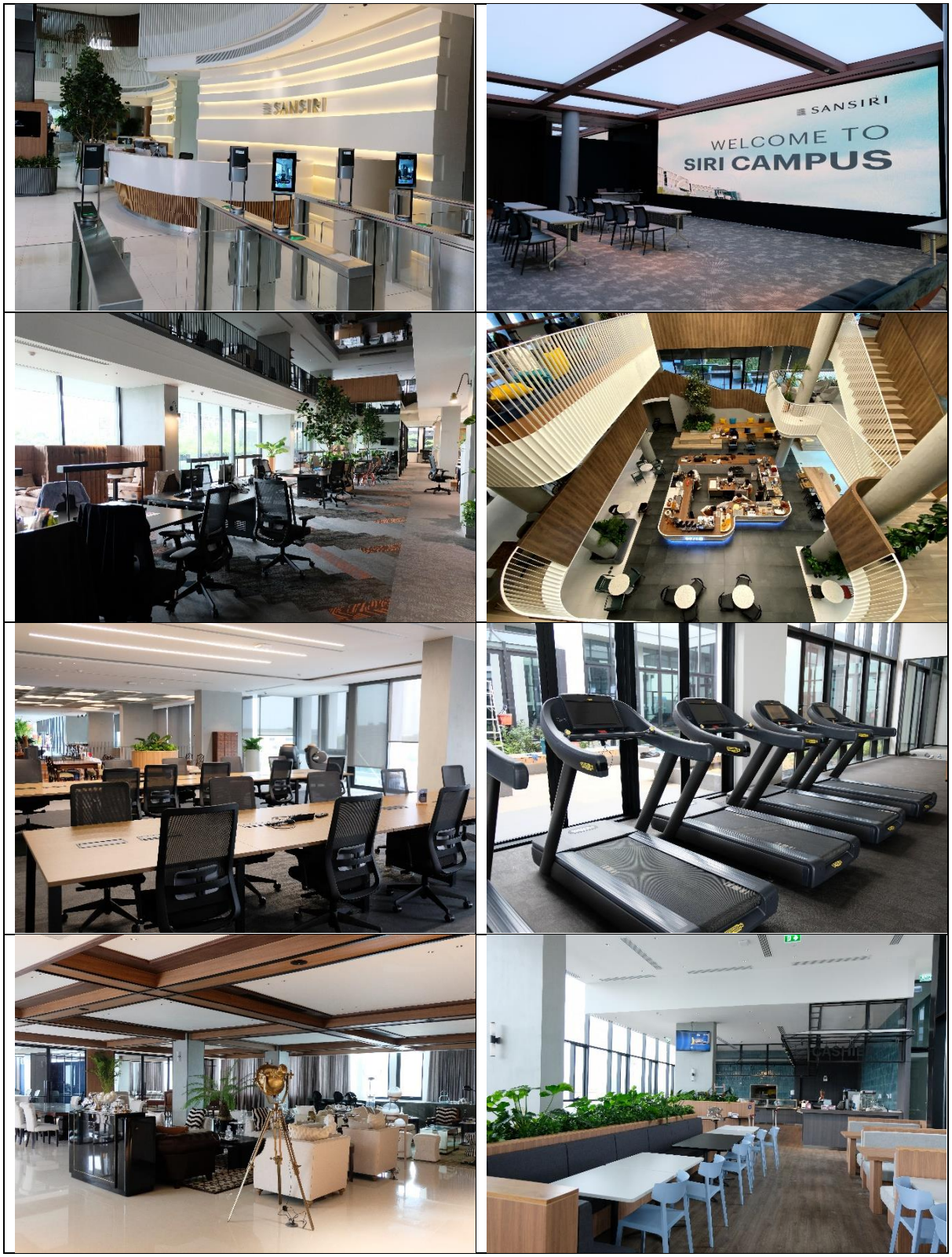
รูปภาพ 3.3.1.-3 การออกแบบกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสแนวขวาง



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) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และติดถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา - อาจณรงค์) แยกจากซอยปรีดีพนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดีพนมยงค์) มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

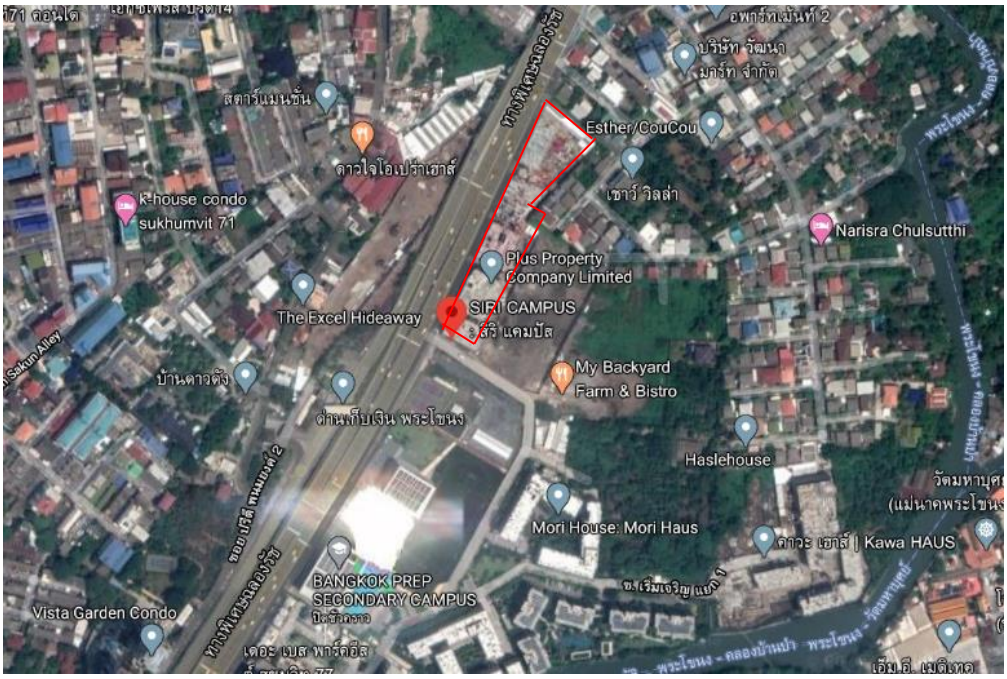
- ทิศเหนือ ระยะทางประมาณ 67 เมตร ติดกับลำกระโดงสาธารณะ
- ทิศใต้ ระยะทางประมาณ 50 เมตร ติดกับถนนโครงการ T77
- ทิศตะวันออก ระยะทางประมาณ 246 เมตร ติดกับที่ดินว่างเปล่าและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (บ้านพักอาศัย)
- ทิศตะวันตก ระยะทางประมาณ 236 เมตร ติดกับถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์)

มีระยะห่างจากสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

- โรงเรียนนานาชาติ บางกอกเพรพ	ประมาณ	0.250	กิโลเมตร
- ฮาสุ เฮาส์ คอนโดมิเนียม	ประมาณ	0.300	กิโลเมตร
- ศูนย์การค้า ฮาบิโตะ	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 บิ๊กซี	ประมาณ	1.100	กิโลเมตร
- ตลาดพระโขนง	ประมาณ	1.200	กิโลเมตร
- ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช)	ประมาณ	0.915	กิโลเมตร
- สถานีตำรวจนครบาลพระโขนง	ประมาณ	1.350	กิโลเมตร
- ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดี พนมยงค์)	ประมาณ	1.110	กิโลเมตร
- สถานีรถไฟฟ้าอ่อนนุช	ประมาณ	1.700	กิโลเมตร
- ห้างสรรพสินค้า โลตัส อ่อนนุช	ประมาณ	1.700	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 ซึ่งเป็นทางภาระจำยอม[3]บนที่ดินจำนวนทั้งสิ้น 23 แปลง3 สภาพเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 2-4 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 1-2 ช่องทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 6-12 เมตร มีไฟถนนส่องสว่าง ทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ
   (ข) ถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช เป็นทางที่ก่อสร้างโดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อให้เจ้าของที่ดินที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนและผู้ที่ได้รับอนุญาตจากการทางพิเศษสามารถใช้เป็นทางเข้า-ออก สู่ทางสาธารณะได้ สภาพเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 2-4 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 1-2 ช่องทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 6-12 เมตร มีไฟถนนส่องสว่าง ทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ

การเดินทางเข้าสู่โครงการสามารถเข้า-ออกได้ 2 เส้นทาง ดังนี้

1) ด้านถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) : ใช้ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดี พนมยงค์) โดยเดินทางจากด้านถนนเพชรบุรีมุ่งหน้าตรงไปด้านถนนสุขุมวิท เลี้ยวซ้ายเข้าซอยปรีดี พนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) มุ่งหน้าตรงไปประมาณ 500 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช มุ่งหน้าตรงไปลอดใต้ทางด่วนและเลี้ยวซ้ายมุ่งตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 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 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินภารยทรัพย์จำนวน 23 แปลงข้างต้น ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

3.3.3. กรรมสิทธิ์และรายละเอียดงานระบบของกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส

3.3.3.1. ที่ดินและอาคาร

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส 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**

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดสรรเงินบางส่วนที่ได้รับจากการระดมทุนมาใช้ชำระค่าตอบแทนการซื้อสิทธิในกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA ให้แก่ สิริพัฒน์ โฟร์ ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน โดย สิริพัฒน์ โฟร์ ได้นำเงินจำนวนดังกล่าวไปชำระแก่เจ้าหนี้ของตน และดำเนินการให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และหุ้นสามัญของสิริพัฒน์ โฟร์ ปลอดจากภาระผูกพัน

3.3.3.2. งานระบบและสาธารณูปโภคภายในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส 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 และบำรุงรักษาระบบ

ผลิตไฟฟ้าซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่บางส่วนบนหลังคาของทรัพย์สินโครงการ 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.ต. คือ บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด ได้จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยเลือกใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ในการกำหนดมูลค่าของทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทาน ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ตรวจสอบสมมุติฐานหลักของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส แล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมุติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมุติฐานดังกล่าว หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ โดยสรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สินได้ดังต่อไปนี้

	มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ[4] (ล้านบาท)
วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	
มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ	2,452.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 (กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 3 ตามอายุที่เหลือของโครงการ)	2,603.70
วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)	
มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ	2,236.21

3.4.1. วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด ได้เลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 3 ปี ตามอายุที่เหลือ

[4] มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของโครงการ ประเมินโดยบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565

ของโครงการ อิงตามสัญญาเช่าแสนสิริ รวมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 3 ซึ่งประเมินโดยคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่าแสนสิริคงเหลือ 6 ปี ภายใต้สัญญาเช่า รวมกับมูลค่าภายหลังหมดสัญญาเช่าในปีที่ 10-11 และปีที่ 12 (Terminal Value) ซึ่งประเมินภายใต้สมมุติฐานรูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่าหลายราย นอกจากนี้ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เพื่อใช้ในการตรวจสอบทานวิธีรายได้ (Income Approach)

3.4.2. สรุปสมมุติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่า

สมมุติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส สามารถสรุปได้ดังนี้

สมมุติฐานในการประเมิน	
วิธีการประเมินมูลค่า	ใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่า และสอบทานมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)
พื้นที่สำหรับเช่า	19,602 ตารางเมตร
ระยะเวลาการประเมิน	ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Income Approach by Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 3 ปี ตามอายุที่เหลือของโครงการ อิงตามสัญญาเช่าแสนสิริ รวมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 3
หลักการคิดมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 3	ใช้วิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Income Approach by Discounted Cash Flow) โดยคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่าระยะยาวคงเหลือ 6 ปีภายใต้สัญญาเช่าแสนสิริ รวมกับมูลค่าภายหลังหมดสัญญาเช่าซึ่งจะนำทรัพย์สินออกให้เช่าตามท้องตลาดในปีที่ 10-11 และปีที่ 12 (Terminal Value)
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	ปีที่ 1-3: 100% ตามสัญญาเช่าแสนสิริ <u>สมมุติฐานอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 3</u> ปีที่ 4-9: 100% ตามสัญญาเช่าแสนสิริ ปีที่ 10-12: ปีที่ 10 100% ตามสัญญาเช่าแสนสิริจะกระทั่งหมดสัญญาเช่าในเดือนธันวาคม 2574 หลังจากนั้นกำหนดให้อัตราการเช่าจากผู้เช่าหลายรายเท่ากับ 90%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปีที่ 1-3: อัตราค่าเช่า เป็นไปตามสัญญาเช่าแสนสิริในอัตรา 635.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน <u>สมมุติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเติบโตของค่าเช่าสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 3</u> ปีที่ 4-9: อัตราค่าเช่า เป็นไปตามสัญญาเช่าแสนสิริในอัตรา 635.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน ปีที่ 10-12: ปีที่ 10 อัตราค่าเช่า เป็นไปตามสัญญาเช่าแสนสิริในอัตรา 635.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน จนกระทั่งหมดสัญญาเช่าในเดือนธันวาคม 2574 หลังจากนั้นมีการปรับอัตราค่าเช่า โดยคิดจากอัตราค่าเช่าเริ่มต้น 950 บาทในปีที่ 1 และมีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่า 10% ทุก ๆ 3 ปี ในปีที่ 1-10 และเพิ่มขึ้นปีละ 3.33% ในปีที่ 11 และ 12

สมมุติฐานในการประเมิน	
รายได้อื่น ๆ	รายได้ค่าจอดรถปีที่ 1-3: ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริ <u>สมมุติฐานรายได้ค่าจอดรถ และอัตราการเข้าใช้ที่จอดรถสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 3</u> รายได้ค่าจอดรถปีที่ 4-9: ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริ รายได้ค่าจอดรถปีที่ 10-12: ปีที่ 10 ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริจนกระทั่งหมดสัญญาเช่าในเดือนธันวาคม 2574 หลังจากนั้น คิดรายได้ค่าจอดรถในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าสำนักงาน
ค่าใช้จ่าย	ปีที่ 1-3: ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด <u>สมมุติฐานค่าใช้จ่ายสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 3</u> ปีที่ 4-9: ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด ปีที่ 10-12: ปีที่ 10 ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด จนกระทั่งหมดสัญญาเช่าในเดือนธันวาคม 2574 หลังจากนั้น คิดต้นทุนรายจ่ายในการดำเนินงานอาคารสำนักงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่จาก 1) ค่าบริหารจัดการอาคาร 2) ค่าใช้จ่ายสำนักงาน 3) ค่าตอบแทนการขาย 4) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 5) ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค 6) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร 7) ค่าประกันอัคคีภัย 8) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมประมาณ 21.9% ของรายได้รวม
สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	ปีที่ 1-3: ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ <u>สมมุติฐานค่าใช้จ่ายในการทดแทนและปรับปรุงสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 3</u> ปีที่ 4-9: ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ ปีที่ 10: ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ จนกระทั่งหมดสัญญาเช่าในเดือนธันวาคม 2574 หลังจากนั้น คิดประมาณ 1.5% ของรายได้รวม
อัตราคิดลด (Discount Rate)	8%
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	7%

สมมุติฐานในการประเมิน	
(Capitalization Rate) ณ วันที่สิ้นสุดการคาดการณ์	
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	ประมาณ 3% ของมูลค่าขาย

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

3.5. อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย

จากการที่แสนสิริเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียวของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และได้ทำสัญญาเช่าระยะยาว 12 ปี ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่จะคงที่ที่ร้อยละ 100 ตลอดอายุ 4 ปีของโครงการโทเคนดิจิทัล นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นแบบคงที่เท่ากันตลอดอายุสัญญาเช่า 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 แคมปัส 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[5]	(1.1)	(1.1)	(1.1)	(1.1)
คงเหลือ	**140.8**	**140.8**	**140.8**	**140.8**
นำส่งกระแสรายรับตามสัญญา RSTA (นำส่งเป็นรายเดือนเดือนละ 11.7 ล้านบาท)	**(140.5)**	**(140.5)**	**(140.5)**	**(140.5)**
คงเหลือเก็บไว้ใช้เป็นเงินหมุนเวียนใน สิริพัฒน์ โฟร์	0.3	0.3	0.3	0.3
รับกระแสรายรับตามสัญญา RSTA	**140.5**	**140.5**	**140.5**	**140.5**
หัก ค่าใช้จ่ายประมาณการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล[5]	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)
คงเหลือ	**137.0**	**137.0**	**137.0**	**137.0**
จ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA	**(136.0)**	**(136.0)**	**(136.0)**	**(136.0)**
คงเหลือเก็บไว้ใช้เป็นเงินหมุนเวียนใน เอสพีวี 77	**1.0**	**1.0**	**1.0**	**1.0**
ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ต่อปี)[6]				
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**

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.3.

ในกรณีมีการขยายระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ อันเนื่องมาจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ภายใต้เงื่อนไขและภายในระยะเวลาที่กำหนด สิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.5.

---

[5] ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ข้างต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจ และความสามารถในการต่อรองระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับผู้ให้บริการในปีนั้น ๆ

[6] ส่วนแบ่งรายได้ดังกล่าวมิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยคำนวณจากส่วนแบ่งกระแสรายรับที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

3.7. การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เพื่อปิดโครงการ

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

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้แล้วเสร็จก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะรอจนกว่าจะถึงวันที่ครบกำหนด เพื่อให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลยังคงได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจนครบกำหนดอายุโครงการ ทั้งนี้ รายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะนำมาจัดสรรคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามเงื่อนไขในการได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการของโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่ม

ในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะพิจารณาดำเนินการตามแต่กรณี ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีมีผู้เสนอซื้อกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ผ่านการประกวดราคาตามที่กำหนด โดยเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายข้างต้น เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ คงเหลือเป็นรายได้ส่วนสุดท้าย ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 1,600 ล้านบาทขึ้นไป (“เงื่อนไขราคาเสนอซื้อทรัพย์สินที่กำหนด”) ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.4.1. (ก) และนำรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการนั้น มาจัดสรรคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามเงื่อนไขในการได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการของโทเคนดิจิทัลแต่ละประเภท

(ข) ในกรณีมีผู้เสนอซื้อกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ในราคาที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขราคาเสนอซื้อทรัพย์สินที่กำหนดตาม (ก) การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A อนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ ตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5

ในกรณีที่ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ ระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับจะถูกขยายออกไป โดยที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยังคงจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา 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 รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 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 สามารถริบเงินประกันความเสียหายได้ หากแสนสิริบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าโดยไม่มีเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาหรือเหตุผลโดยชอบ โดยเงินประกันความเสียหายดังกล่าว เป็นภาระผูกพันที่สิริพัฒน์ โฟร์ จะต้องชำระคืนแก่แสนสิริภายหลังจากที่สัญญาเช่าครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง ในกรณีที่การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสำเร็จตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะหักเงินจำนวนดังกล่าวออกจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ในการคำนวณรายได้ส่วนสุดท้ายเพื่อจ่ายเป็นส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิทุกราย เพื่อปิดโครงการ ตามรายละเอียดในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.4.2. ทั้งนี้ เงินประกันความเสียหายไม่ใช่การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า และสิริพัฒน์ โฟร์ไม่มีข้อผูกพันใด ๆ ที่จะต้องนำเงินประกันความเสียหายดังกล่าวมาจ่ายเป็นกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

ทั้งนี้ สิริพัฒน์ โฟร์ ได้ใช้เงินจำนวนดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจของกิจการ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 สิริพัฒน์ โฟร์ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือจำนวน 6,424,705.12 บาท (ตามรายละเอียดงบการเงินของสิริพัฒน์ โฟร์ ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.2.2.)

3.8.2. หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงทรัพย์สิน

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

3.8.3. หน้าที่ในการชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งได้เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า

3.8.4. หน้าที่ในการจัดทำประกันภัยในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

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

ประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance)

ก) ผู้เอาประกันภัย: สิริพัฒน์ โฟร์ และ/หรือ บริษัทบริหารอาคารชุด และ/หรือ ผู้ดำเนินการภายใต้การควบคุมจัดการ โดยผู้บริหารอาคาร

ข) ผู้รับผลประโยชน์: สิริพัฒน์ โฟร์

ค) จำนวนเงินเอาประกันภัย: 975,000,000.00 บาท ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย (จำกัดวงเงินตามลักษณะความเสียหายตามที่กำหนดไว้ในกรมธรรม์ประกันภัย)

ง) ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย: แสนสิริ

จ) ระยะเวลาประกันภัย: 25 กุมภาพันธ์ 2565 ถึง 25 กุมภาพันธ์ 2566

ทั้งนี้ ประกันภัยประเภทความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) จะมีวงเงินประกันภัยไม่น้อยกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Full Replacement Cost) ของสิ่งปลูกสร้างที่เช่า ไม่รวมมูลค่าที่ดินเช่า ซึ่งคำนวณโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

	วงเงินเอาประกันภัย	**มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Full Replacement Cost) ของสิ่งปลูกสร้างที่เช่าไม่รวมมูลค่าที่ดินเช่าประเมินโดย บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด**
กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส	975,000,000.00	930,678,000.00

ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Third Party Liability Insurance)

เพื่อประกันความรับผิดของผู้ให้เช่าในกรณีที่บุคคลภายนอกได้รับความเสียหายจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เฉพาะที่เกิดจากส่วนโครงสร้างหลัก อันเป็นผลให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายให้กับบุคคลภายนอก ดังนั้น ผู้เช่าจึงจัดทำประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก) ผู้เอาประกันภัย: สิริพัฒน์ โฟร์ และ/หรือ บริษัทบริหารอาคารชุด และ/หรือ ผู้ดำเนินการภายใต้การควบคุมจัดการ โดยผู้บริหารอาคาร

ข) ผู้รับผลประโยชน์: สิริพัฒน์ โฟร์

ค) จำนวนเงินเอาประกันภัย: จำกัดวงเงินความรับผิดชอบสูงสุด 30,000,000 บาทต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และไม่เกิน 50,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

ง) ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย: แสนสิริ

จ) ระยะเวลาประกันภัย: 25 กุมภาพันธ์ 2565 ถึง 25 กุมภาพันธ์ 2566

ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)

เพื่อป้องกันความเสี่ยงหากเกิดการเสียหายของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่อาจใช้ระยะเวลาในการซ่อมแซมยาวนานจนทำให้กระทบต่อรายได้ของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ให้เช่าจะทำการกำหนดวงเงินประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้มีความเพียงพอและเหมาะสม โดยวงเงินประกันสำหรับแต่ละปีต้องไม่น้อยกว่าค่าเช่าแต่ละปีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ดังนั้น ผู้เช่าจึงจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก)	ผู้เอาประกันภัย:	สิริพัฒน์ โฟร์ และ/หรือ บริษัทบริหารอาคารชุด และ/หรือ ผู้ดำเนินการภายใต้การควบคุมจัดการโดยผู้บริหารอาคาร
ข)	ผู้รับผลประโยชน์:	สิริพัฒน์ โฟร์
ค)	ทุนประกันภัย:	149,417,363.52 บาทต่อความเสียหายแต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
ง)	ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย:	แสนสิริ
จ)	ระยะเวลาประกันภัย:	25 กุมภาพันธ์ 2565 ถึง 25 กุมภาพันธ์ 2566

3.9. จุดเด่นและข้อได้เปรียบการแข่งขันของทรัพย์สินโครงการ

3.9.1. ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีช่องทางคมนาคมที่เข้าถึงได้โดยสะดวก

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ตั้งอยู่ในบริเวณอ่อนนุช อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีอ่อนนุชและสถานีพระโขนง ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีอุปสงค์ของสำนักงานอยู่ในเชิงบวก โดยข้อมูลบางส่วนจากรายงานการศึกษาตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพมหานครและพื้นที่ทำการศึกษา (บริเวณโดยรอบย่านอ่อนนุชและสุขุมวิทตอนปลาย ตั้งแต่ช่วงซอยสุขุมวิท 63 ถึง ซอยสุขุมวิท 101 และซอยสุขุมวิท 42 ถึงซอยสุขุมวิท 64) ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2565 ของบริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด (“รายงานการศึกษาตลาด”) พบว่า อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ของอาคารสำนักงานในบริเวณซอยสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) และสุขมวิทตอนปลายส่วนใหญ่แล้วอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างดี มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะอยู่ในอัตราร้อยละ 70 - 100 นอกจากนี้ การขยายเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอสที่เชื่อมต่ออ่อนนุชกับย่านอื่น ๆ ในกรุงเทพมหานคร เป็นแรงจูงใจให้นักพัฒนาก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ ๆ ตลอดจนโครงการพัฒนาเพื่อการใช้งานแบบผสมผสาน (mixed-use) ในพื้นที่ดังกล่าว เพื่อตอบรับการขยายตัวของเมือง

การเข้าออกโครงการสิริแคมปัสเข้าออกได้ 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 แคมปัสตั้งอยู่ห่างจุดขึ้นทางพิเศษ (ด่านเก็บเงิน พระโขนง) เป็นระยะทาง 1 กิโลเมตร

นอกจากนี้ กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ยังเป็นกลุ่มอาคารสำนักงานก่อสร้างใหม่ตั้งอยู่ในโครงการ T77 ของแสนสิริ ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่พัฒนาขึ้นเป็นศูนย์กลางการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตในย่านสุขุมวิท 77 โดย ณ วันที่จัดทำเอกสารนี้ โครงการ T77 ประกอบด้วยโครงการที่อยู่อาศัยจำนวน 9 โครงการ โรงเรียนนานาชาติ ห้างค้าปลีก (คอมมูนิตี้มอลล์) ในรูปแบบใหม่ ร้านอาหาร ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

3.9.2. ทรัพย์สินของโครงการเป็นอาคารที่สร้างใหม่ โดยใช้วัสดุที่ดี มีมาตรฐาน และออกแบบให้เหมาะสมกับการใช้สอยในรูปแบบ Co-working space ซึ่งตอบรับกับความต้องการในปัจจุบันและอนาคต

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เป็นอาคารสำนักงานสร้างใหม่ การตกแต่งมีความทันสมัย สวยงาม ใช้วัสดุคุณภาพดี และมีการออกแบบพื้นที่ใช้สอยในรูปแบบ Co-working space พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มีสภาพแวดล้อมภายในและภายนอกอาคารที่ดี ทำให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส มีศักยภาพในการตอบรับกับความต้องการของผู้เช่าทั้งในปัจจุบันและอนาคต

3.9.3. ทรัพย์สินของโครงการมีกระแสเงินสดสม่ำเสมอจากการจัดทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าที่มีความน่าเชื่อถือ

กระแสเงินสดสม่ำเสมอ - กระแสเงินสดตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีระยะเวลา 4 ปี มาจากกระแสรายรับคงที่จากค่าเช่าของกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 100 ตามที่ระบุในสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ ดังนั้น กระแสเงินสดที่ได้รับจึงมีความสม่ำเสมอและมีเสถียรภาพ

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

ณ วันที่ 29 สิงหาคม 2565 แสนสิริได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยทริสเรทติ้ง ให้มีอันดับความน่าเชื่อถือขององค์กรอยู่ที่ระดับ BBB+ โดยทริสเรทติ้งได้พิจารณาปัจจัยในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้ (1) สินค้ามีความหลากหลายและสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งทั้งในตลาดบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม (2) อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนยังคงอยู่ในระดับสูง (3) ระดับหนี้ครัวเรือนที่ค่อนข้างสูงและอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของแสนสิริจะอยู่ที่ 3.2 - 3.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565 - 2567 โดยรายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจะยังคงเป็นแหล่งรายได้หลัก ซึ่งมีสัดส่วนประมาณ 90% ของรายได้จากการดำเนินงานรวม ทริสเรทติ้งยังคาดว่าอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้จะปรับดีขึ้นเป็น 22% โดยประเมินว่าสภาพคล่องทางการเงินของแสนสิริยังสามารถบริหารจัดการได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

3.10. ภาพรวมอุตสาหกรรมและข้อมูลตลาด

3.10.1. ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน

ข้อมูลใน "ข้อ 3.10.1 ภาพรวมอุตสาหกรรมและข้อมูลตลาด" จัดทำโดยบริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ("เอ็ดมันด์") ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2565 ซึ่งเป็นบริษัทวิจัยการตลาดอิสระที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้จัดจ้างให้วิเคราะห์และรายงานเกี่ยวกับตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร และพื้นที่ที่ทำการศึกษา (บริเวณโดยรอบย่านอ่อนนุชและสุขุมวิทตอนปลายตั้งแต่ช่วงซอยสุขุมวิท 63 ถึงซอยสุขุมวิท 101 และซอยสุขุมวิท 42 ถึงซอยสุขุมวิท 64)

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

3.10.1.1. ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2564 มีทั้งสิ้น 9,060,769 ตารางเมตร โดยอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในย่านใจกลางธุรกิจ (CBD) มี 2 อาคารด้วยกัน ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A ทั้งหมด คือ อาคาร Kronos Sathorn Tower และอาคาร SiamScape ส่วนอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร (Non-CBD) ในปี พ.ศ. 2564 มี 5 อาคาร ซึ่งเป็นสำนักงานเกรด A จำนวน 2 อาคาร และสำนักงานเกรด B จำนวน 3 อาคาร ทำให้พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าที่เพิ่มขึ้นใหม่ในปี พ.ศ. 2564 มีทั้งสิ้น 183,759 ตารางเมตร

อุปสงค์ของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2564 พบว่าปรับตัวลดลงเล็กน้อย จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรน่า 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งกระทบต่อหลายธุรกิจด้วยกัน ทำให้ธุรกิจบางรายจำเป็นต้องลดต้นทุนในการดำเนินงาน มีการลดจำนวนพนักงานลดขนาดพื้นที่อาคารสำนักงานที่เช่าอยู่ จึงส่งผลให้ต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในปี พ.ศ. 2564 ลดลง โดยมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 87.29 ลดลงจากปี พ.ศ. 2563 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 92.0

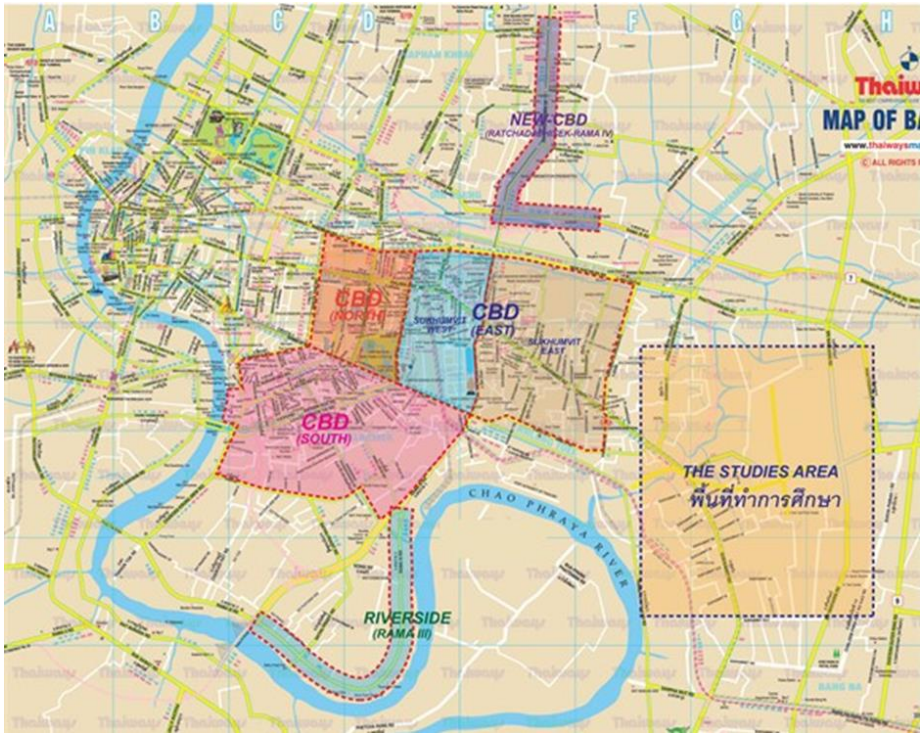
ด้านอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครอยู่ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์ โดยในปี พ.ศ. 2564 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานหดตัวลงอยู่ที่ 805 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งลดลงจากปี พ.ศ. 2563 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 825 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และจากการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครแบ่งตามพื้นที่ ในปี พ.ศ. 2564 พบว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจอยู่ที่ 905 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตราที่ลดลงจากปี พ.ศ. 2563 ส่วนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 705 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มีการลดลงเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2563 ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่

725 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ เนื่องจากหลายอาคารมีความยืดหยุ่นในการเจรจามากขึ้น โดยส่วนใหญ่คงอัตราค่าเช่าในระดับคงที่หรือปรับลดค่าเช่าให้กับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 รวมถึงผู้เช่าบางรายที่หมดสัญญาเช่าและต้องการลดขนาดพื้นที่อาคารสำนักงานตนเอง ทำให้อัตราการเติบโตของค่าเช่าชะลอตัวลงและลดลงจากช่วง 2 ปีก่อน

อุปทานใหม่ของอาคารสำนักงานยังคงเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่องตามความต้องการที่ผ่านมา โดยอุปทานใหม่ที่จะสร้างเสร็จในช่วงปี พ.ศ. 2565 จะเพิ่มพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งสิ้น 425,828 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ในย่านใจกลางธุรกิจคิดเป็น 214,505 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ในย่านอื่น ๆ ของกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 211,323 ตารางเมตร และจะส่งผลให้อุปทานของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี พ.ศ. 2565 อยู่ที่ 9,486,597 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเติบโตรายปีที่ร้อยละ 4.7 ทั้งนี้ ยังมีอุปทานใหม่ที่จะเกิดขึ้นใน 2 - 3 ปีข้างหน้า ประมาณ 1,150,000 ตารางเมตร ซึ่งการมีอุปทานจำนวนมากนี้อยู่ในตลาด ทำให้คาดการณ์ได้ว่าจะเกิดอุปทานล้นตลาดได้ เนื่องจากอาจจะส่งผลให้มีพื้นที่สำนักงานมากกว่าความต้องการใช้พื้นที่ และอาจจะกระทบต่อค่าเช่าอาคารสำนักงานในอนาคตได้ ซึ่งเป็นสิ่งที่ท้าทายสำหรับผู้พัฒนาโครงการสำหรับการวางแผนโครงการ

โดยรวมแล้ว ตลาดอาคารสำนักงานในปี พ.ศ. 2564 อยู่ในภาวะชะลอตัวโดยมีการปรับตัวลดลงในทุกด้าน ทั้งในแง่ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานที่มีแนวโน้มลดลงและราคาค่าเช่าที่หดตัวลง เนื่องมาจากผลกระทบจากเศรษฐกิจโลก การแพร่ระบาดของ COVID-19 รวมทั้งสถานการณ์ทางการเมือง ซึ่งส่งผลให้ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานลดลง ในขณะที่อุปทานใหม่ในตลาดเพิ่มขึ้น ซึ่งในปัจจุบันตลาดอาคารสำนักงานนั้น เริ่มเป็นตลาดของผู้เช่า (Tenant Market) ซึ่งจากการประมาณการของบริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่า สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในอีก 2 - 3 ปีข้างหน้าจะยังคงเป็นตลาดของผู้เช่าอยู่ ขณะที่อาคารสำนักงานใหม่ทยอยเข้าสู่ตลาดเพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น โดยผู้เช่าจะให้ความสำคัญพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพสูง ซึ่งอาคารสำนักงานต่าง ๆ จำเป็นต้องปรับตัว โดยเฉพาะอาคารสำนักงานที่มีแผนจะพัฒนาจำเป็นต้องทำให้พื้นที่สำนักงานตนเองมีฟังก์ชั่นในการใช้งานพื้นที่ให้เหมาะสม เช่น พื้นที่สำนักงานที่มีความยืดหยุ่น พื้นที่ส่วนกลาง หรือการบริการเสริมต่าง ๆ ที่อาคารสำนักงานมีให้ เป็นต้น ซึ่งจะช่วยทำให้เป็นอาคารที่แตกต่างจากอาคารสำนักงานอื่น ๆ โดยจะทำให้สามารถแข่งขันในตลาดได้

ภาพ 3.10.1.1.-1 การแบ่งเขตพื้นที่สำนักงาน



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมัน ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย)

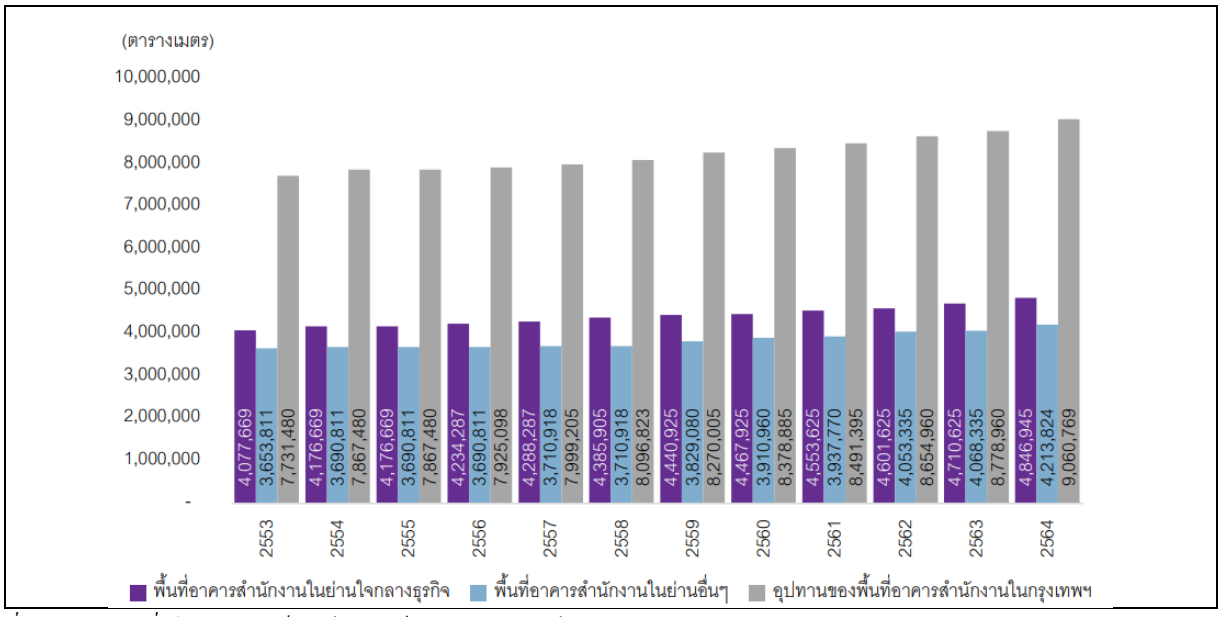
คำจำกัดความ	
พื้นที่ใจกลางธุรกิจ (CBD)	- พื้นที่ใจกลางธุรกิจโซนเหนือ (CBD – North) ได้แก่ บริเวณย่านเพลินจิต ราชดำริ แยกราชประสงค์ ถนนวิทยุ หลังสวน ต้นสน และชิดลม - พื้นที่ใจกลางธุรกิจโซนตะวันออก (CBD – East) ได้แก่ บริเวณย่านสุขุมวิท (สุขุมวิทซอย 1-63) (สุขุมวิทซอย 2-42) - พื้นที่ใจกลางธุรกิจโซนใต้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

ก) อุปทานของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

จำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2564 มีทั้งสิ้น 9,060,769 ตารางเมตร โดยอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในย่านใจกลางธุรกิจ (CBD) มี 2 อาคารด้วยกัน ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A ทั้งหมด ส่วนอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร (Non-CBD) ในปี พ.ศ. 2564 มี 5 อาคารด้วยกัน ซึ่งเป็นอาคารเกรด A จำนวน 2 อาคาร และเป็นอาคารเกรด B จำนวน 3 อาคาร ทำให้พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าที่เพิ่มขึ้นใหม่ในปี พ.ศ. 2564 มีทั้งสิ้น 183,759 ตารางเมตร การเปิดตัวของอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ ทำให้อุปทานของพื้นที่อาคาร

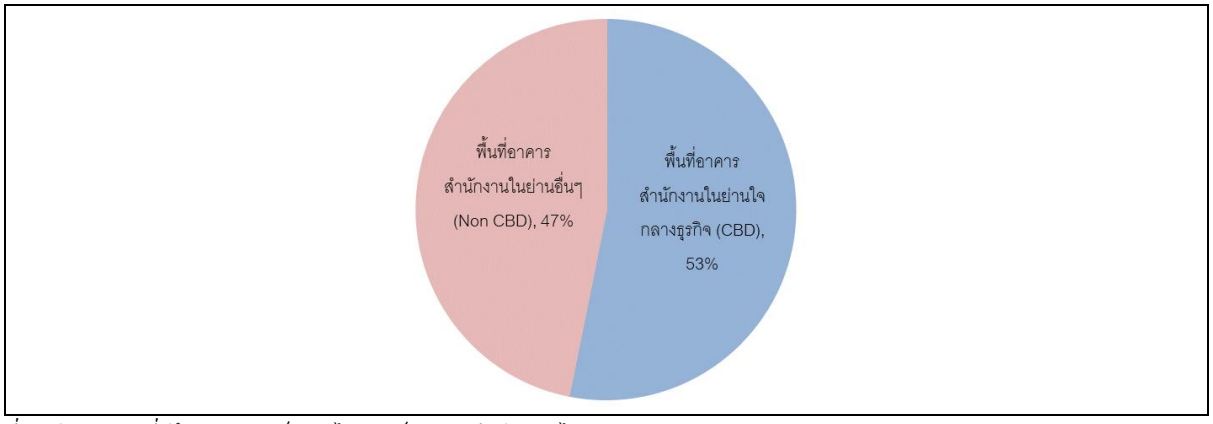
สำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจมีทั้งสิ้น 4,846,945 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 53 ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ส่วนนอกพื้นที่ใจกลางธุรกิจ มีจำนวนอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งสิ้น 4,213,824 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 47 โดยในปี พ.ศ. 2564 อุปทานใหม่ของพื้นที่อาคารสำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจ มีทั้งสิ้น 34,019 ตารางเมตร ส่วนอุปทานใหม่ของพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานครมีทั้งสิ้น 149,740 ตารางเมตร

แผนภูมิ 3.10.1.1.-2 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร (ปี พ.ศ. 2553 - ปี พ.ศ. 2564)



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

แผนภูมิ 3.10.1.1.-3 สัดส่วนของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2564 แยกตามพื้นที่ (CBD และ Non-CBD)



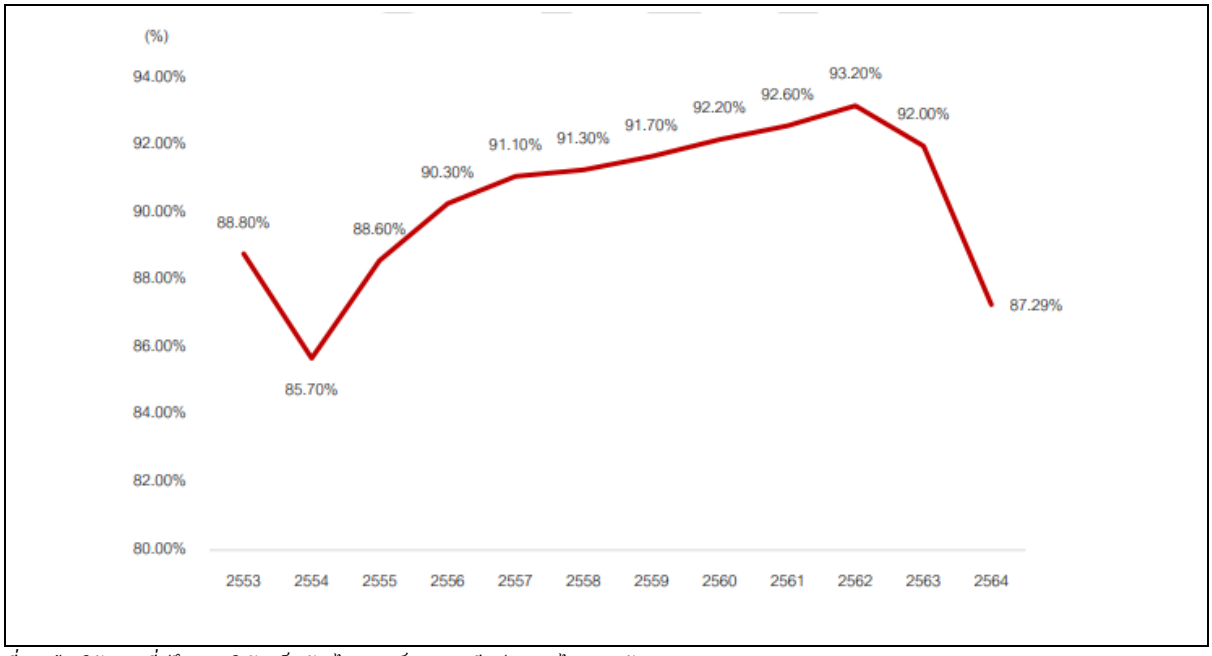
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมัน ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ข) อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

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

เพิ่มมากขึ้นสำหรับผู้เช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาในการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่โดยเฉพาะโครงการรูปแบบผสมที่ใช้เวลาค่อนข้างนาน ทำให้อุปทานใหม่ของอาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ และพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร ที่ก่อสร้างเสร็จในแต่ละปีมีจำนวนค่อนข้างน้อย ในขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีสูง จึงทำให้อัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 90.3 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 93.2 ในปี พ.ศ. 2562 แต่จากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรน่า 2019 (COVID-19) ตั้งแต่ช่วงต้นปี พ.ศ. 2563 ซึ่งส่งกระทบต่อหลายธุรกิจด้วยกัน ทำให้ธุรกิจบางรายจำเป็นต้องลดต้นทุนในการดำเนินงาน มีการลดจำนวนพนักงานลดขนาดพื้นที่อาคารสำนักงานที่เช่าอยู่ จึงส่งผลให้ต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในปี พ.ศ. 2564 ลดลง โดยอยู่ที่อัตราร้อยละ 87.29

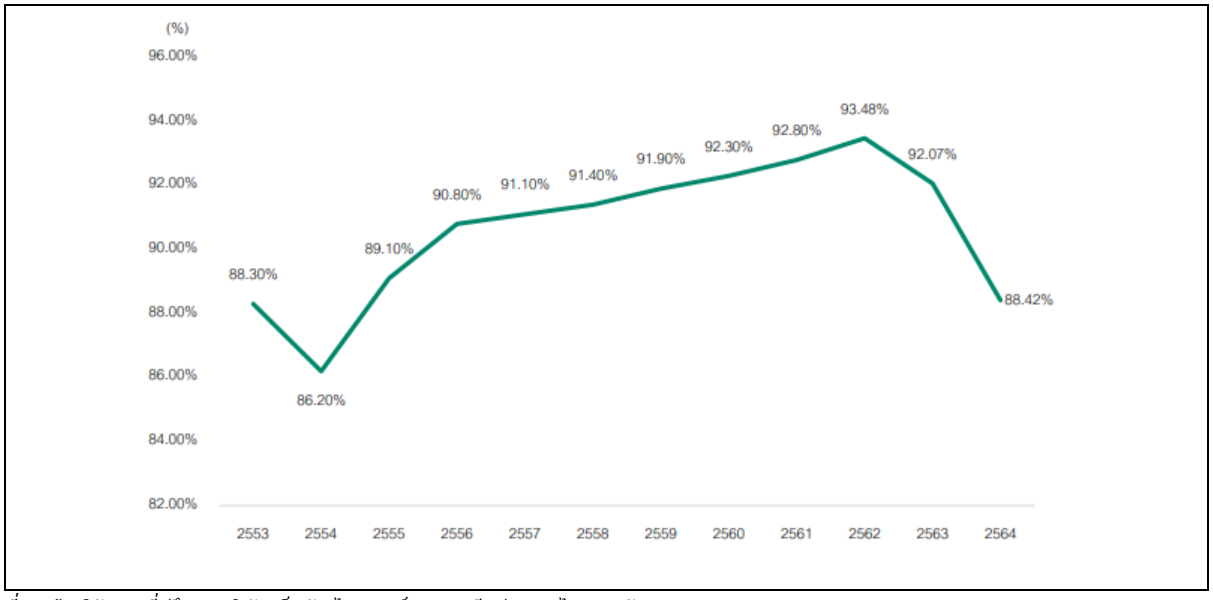
แผนภูมิ 3.10.1.1.-4 อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร (ปี พ.ศ. 2553-ปี พ.ศ. 2564)



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

ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 ซึ่งมีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 90.8 และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 93.48 ซึ่งจากภาวะ COVID-19 ทำให้ในปี พ.ศ. 2563 นั้นอัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจได้ชะลอตัวลงอยู่ที่ร้อยละ 92.07 และปรับตัวลดลงอยู่ที่อัตราร้อยละ 88.42 ในปี พ.ศ. 2564

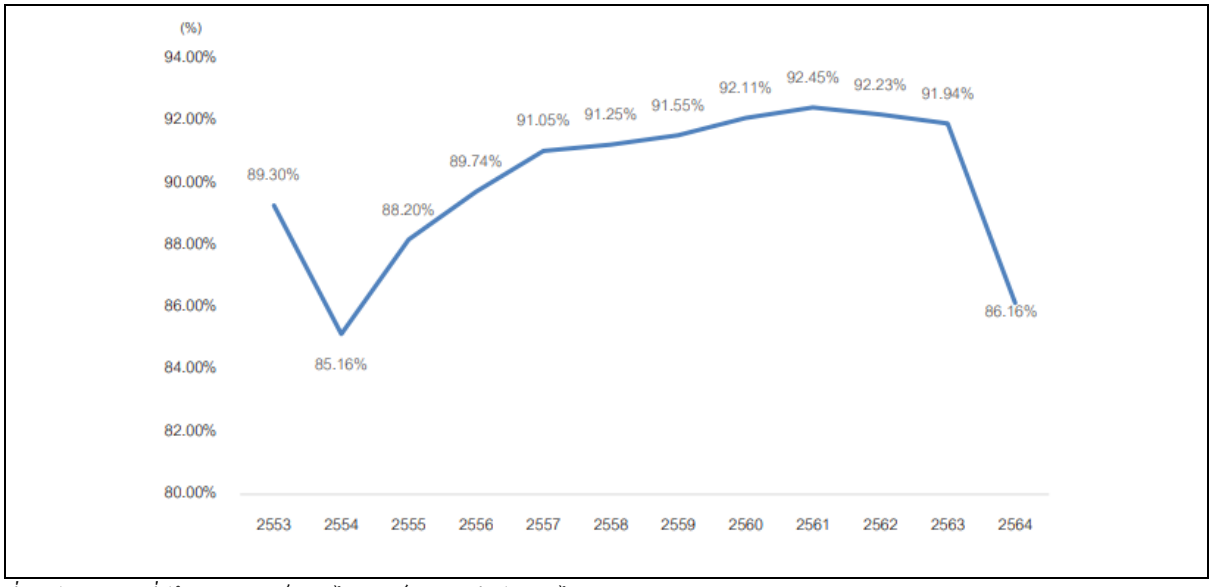
แผนภูมิ 3.10.1.1.-5 อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในใจกลางธุรกิจ-CBD (ปี พ.ศ. 2553–ปี พ.ศ. 2564)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมัน ไต 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 จนถึงปี พ.ศ. 2564 ได้ปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 86.16 ซึ่งมาจากปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่ยังคงชะลอตัว และจากการมีพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นในตลาด

แผนภูมิ 3.10.1.1.-6 อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ – Non-CBD (ปี พ.ศ. 2553- ปี พ.ศ. 2564)



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

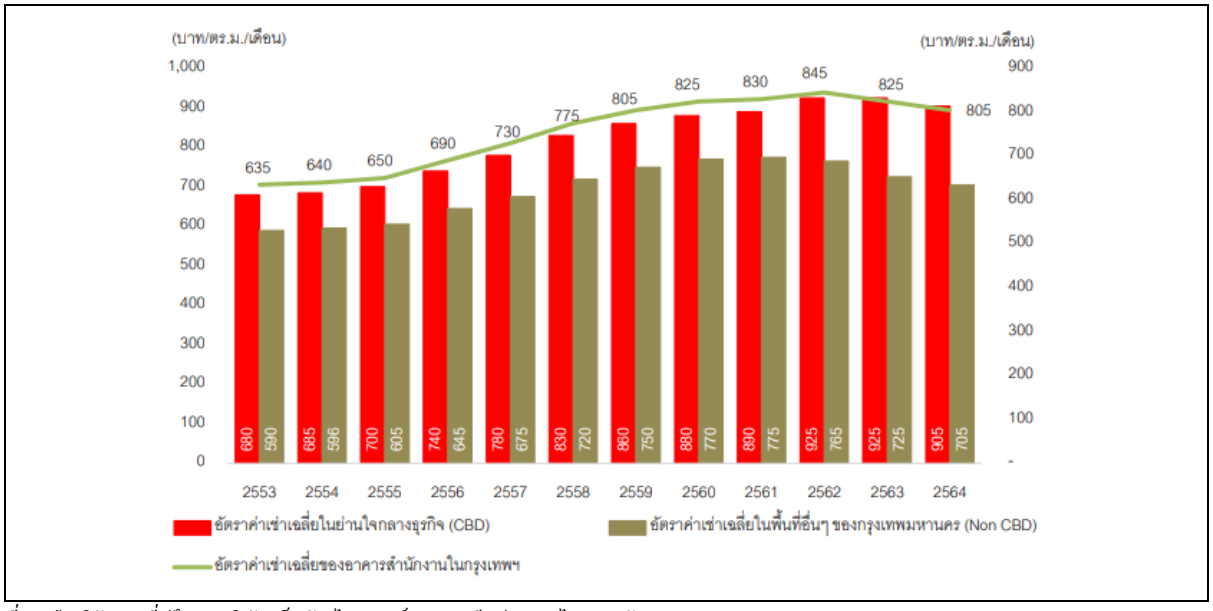
โดยรวมแล้วความต้องการอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครสำหรับปี พ.ศ. 2564 ชะลอตัวลงทั้งในพื้นที่ใจกลางธรุกิจและพื้นที่ในย่านอื่น ๆ ทั้งนี้ มาจากสถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบให้เศรษฐกิจชะลอตัวอย่างต่อเนื่องซึ่งคาดว่าในปี พ.ศ. 2565 นั้นจะยังคงมีแนวโน้มที่จะยังคงที่หรืออาจมีการลดลงโดยอัตราที่ใกล้เคียงกับปี พ.ศ. 2564

ค) อัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

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

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี พ.ศ. 2556 ซึ่งอยู่ที่ 690 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ 845 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี พ.ศ. 2562 และได้ชะลอตัวลงในปี พ.ศ. 2563 ที่มีอัตราค่าเฉลี่ยที่ 825 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และปรับตัวลดลงในปี พ.ศ. 2564 ที่มีอัตราเช่าเฉลี่ยที่ 805 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนและจากการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร แบ่งตามพื้นที่ ในปี พ.ศ. 2564 พบว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจอยู่ที่ 905 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตราที่ลดลงจากปี พ.ศ. 2563 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 925 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 705 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ลดลงเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2563 ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 725 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ เนื่องจากหลายอาคารเจ้าของโครงการมีความยืดหยุ่นในการเจรจามากขึ้น โดยส่วนใหญ่คงอัตราค่าเช่าในระดับคงที่หรือปรับลดค่าเช่าให้กับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 รวมถึงผู้เช่าบางรายที่หมดสัญญาเช่าและต้องการลดขนาดพื้นที่อาคารสำนักงานตนเอง ทำให้อัตราการเติบโตของค่าเช่าชะลอตัวลงและลดลงจากช่วง 2 ปีก่อน

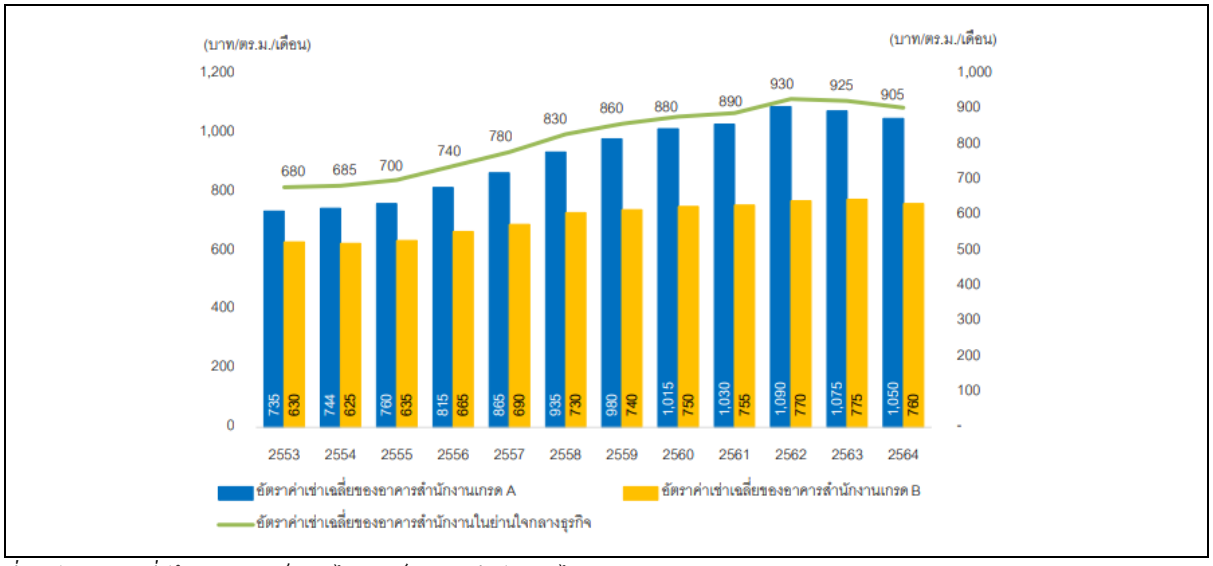
แผนภูมิ 3.10.1.1.-7 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครแยกตามพื้นที่ (ปี พ.ศ. 2553-ปี พ.ศ. 2564)



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

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ใจกลางธุรกิจของปี พ.ศ. 2564 ปรับตัวลดลงอยู่ที่ 1,050 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากปี พ.ศ. 2563 ซึ่งอยู่ที่ 1,075 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนอัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานเกรด B ปรับลดลงเช่นเดียวกัน โดยอยู่ที่ 760 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนโดยลดลงจากปี พ.ศ. 2563 ซึ่งอยู่ที่ 775 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

แผนภูมิ 3.10.1.1.-8 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A และเกรด B ในย่านใจกลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (ปี พ.ศ. 2553 – ปี พ.ศ. 2565)



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

3.10.1.2. สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา

เดิมถนน 'อ่อนนุช' มีชื่อเดิมว่า ซอยสุขุมวิท 77 เป็นถนนสายสำคัญสายหนึ่งของกรุงเทพฯ ระยะทางทั้งหมดประมาณ 12 กิโลเมตร แนวถนนขนานไปกับคลองพระโขนงและคลองประเวศบุรีรมย์ อ่อนนุชเป็นถนนสายที่เชื่อมต่อกับถนนหลายสายของกรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก และเป็นจุดที่เชื่อมต่อมาจากถนนสายหลักอย่างสุขุมวิท

แฉกเช่นเดียวกับย่านอ่อนนุชที่เติบโตมาจากย่านพระโขนง ถัดไม่ไกลไปจากย่านอ่อนนุช คือ ย่านบางจาก ซึ่งเป็นจุดกึ่งกลางของความเจริญ 2 จุด ระหว่าง พระโขนง-อ่อนนุช และอุดมสุข-บางนา ซึ่งปัจจุบันเปรียบเสมือนอ่อนนุชแห่งใหม่ แม้จะไม่จัดอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ แต่มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เช่นกัน ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของการปักหมุดการลงทุนในพื้นที่บางจาก รวมถึงอาคารสำนักงานอื่น ๆ (กล่าวในหัวข้อถัดไป)

พื้นที่บริเวณโดยรอบย่านอ่อนนุชและสุขุมวิทตอนปลาย เป็นพื้นที่ชุมชนเดิม ประกอบด้วย ชุมชนที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ ร้านค้าต่าง ๆ โดยในปัจจุบันการพัฒนาในบริเวณนี้ได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมหลังจากมีการคมนาคมด้วยรถไฟฟ้า ส่งผลให้บริเวณนี้เป็นที่สนใจของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเห็นได้ชัดเจนในเรื่องของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวมากขึ้นโดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียมขนาดกลาง ซึ่งได้ถูกพัฒนาเพิ่มมากขึ้นในพื้นที่ทำการศึกษา นอกจากการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ การพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกและโรงแรมนั้นได้มีการขยายตัวด้วยเช่นกัน

ส่วนอาคารสำนักงานที่พบในพื้นที่ทำการศึกษาส่วนใหญ่ในช่วง 20 ปีก่อนนั้นเป็นอาคารสำนักงานที่เจ้าของได้พัฒนาไว้ใช้งานเอง แต่ในปัจจุบันมีการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น

การขยายตัวตามแนวรถไฟฟ้า ซึ่งในปัจจุบันนั้นเส้นทางรถไฟฟ้ามีแผนขยายแนวเส้นทางต่อไปยังพื้นที่ชานเมือง คือ จังหวัดสมุทรปราการ พื้นที่อ่อนนุชจึงอยู่ระหว่างความเป็นเมืองกับพื้นที่ชานเมือง ซึ่งสามารถเดินทางได้สะดวกทั้งทางรถไฟฟ้าและทางด่วน นอกจากนี้แล้วยังมีพื้นที่ว่างเปล่าเพื่อรอการพัฒนาในอนาคตอันไม่ไกล

เมื่อทำการเปรียบเทียบผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปัจจุบัน (พ.ศ. 2556) ที่กำลังจะหมดอายุลงในไม่ช้า และร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่ (ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปรับปรุงครั้งที่ 4) 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 จากรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT เพื่อให้สามารถสร้างได้ง่ายขึ้น
- การพัฒนาโครงการพาณิชยกรรม ประเภทศูนย์การค้าและโรงแรมขนาดน้อยกว่า 80 ห้อง ซึ่งเดิมไม่สามารถก่อสร้างได้ แต่ได้มีข้อกำหนดเพิ่มเติมของขนาดเขตทาง และระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน และ
- การพัฒนาโครงการพาณิชยกรรม 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 ภายในอนาคตอันใกล้นี้

ก) อุปทานในอนาคตบริเวณพื้นที่ทำการศึกษา

เนื่องจากพื้นที่ทำการศึกษานั้นตั้งอยู่นอกพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (Non-CBD) ประกอบกับอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอาคารสำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจทำให้อาคารที่พัฒนาขึ้นในย่านนี้ส่วนใหญ่แล้วเป็นอาคารสำนักงานเกรด B และเกรด C ดังนั้น จากข้อมูลอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา พบว่า มีพื้นที่เช่าของอาคารสำนักงานประมาณ 192,112 ตารางเมตร จากจำนวนทั้งสิ้น 12 อาคาร ซึ่งประกอบด้วยอาคารเก่า (สร้างขึ้นก่อนปี พ.ศ. 2552) 5 อาคาร และอาคารใหม่ 7 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 โดยจากการสำรวจในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2565 พบว่า อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy rate) ของอาคารสำนักงานที่ทำการศึกษาส่วนใหญ่แล้วอยู่ในเกณฑ์ปานกลางถึงค่อนข้างดี โดยอัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะอยู่ในอัตราร้อยละ 70 - 100

ค) ค่าเช่าอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานโดยอิงทำเลที่ตั้งจากถนนสายหลัก คือ ถนนสุขุมวิท พบว่า อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท มีราคาเสนอเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 613 - 1,300 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือคิดเป็นราคาเสนอเช่าเฉลี่ยที่ 956 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ส่วนอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ภายในซอยสุขุมวิทตามพื้นที่ทำการศึกษานั้น มีราคาเสนอเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 458 - 680 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือคิดเป็นราคาเสนอเช่าเฉลี่ยที่ 569 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งจะเห็นได้ว่า ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิทนั้นจะปรับลดราคาเสนอเช่าลงมาที่อัตราร้อยละ 40 ของราคาเสนอเช่าในอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท โดยราคาเสนอเช่านั้นอาจแตกต่างกันตามอายุอาคารหรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในแต่ละอาคาร ซึ่งจากที่สำรวจอาคารสำนักงานที่ที่ตั้งอยู่ภายในซอยสุขุมวิทตามพื้นที่ทำการศึกษานั้นส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสำนักงานเก่า

อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงานที่มีราคาเสนอเช่าสูงในพื้นที่ทำการศึกษา คือ อาคาร T-One Building และ อาคาร True Digital Park โดยมีราคาเสนอเช่าเฉลี่ย 1,300 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 พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่สำนักงานให้เช่า ซึ่งจากการที่โครงการมีการแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์แต่ละส่วนได้อย่างลงตัว และมีรูปแบบโครงการที่ชัดเจน ประกอบกับพื้นที่สำนักงานให้เช่านั้นมีกลุ่มผู้เช่าที่เป็นพันธมิตรกับทางเจ้าของโครงการ รวมถึงการมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าในรูปแบบของ Serviced Office/Co-working Space จึงเป็นที่สังเกตได้ว่า อาคารสำนักงานที่เป็นโครงการลักษณะ Mixed-use development และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ครบครัน สามารถรองรับชีวิตการทำงานของคนรุ่นใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ จะมีระดับราคาเสนอเช่าสูงกว่าอาคารสำนักงานทั่วไปที่ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิทรวมถึงอาคารสำนักงานเปิดใหม่ ดังแสดงได้จากตารางเปรียบเทียบของอาคารสำนักงาน ดังนี้

ตาราง 3.10.1.2.-1 ตารางเปรียบเทียบระดับราคาเสนอเช่าระหว่างอาคารสำนักงานมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันกับอาคารสำนักงานทั่วไป

อาคารสำนักงาน	ราคาเสนอเช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)
อาคารสำนักงานมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน		
อาคาร True Digital Park	1,300	1,300
อาคาร T1 Building	1,300	1,300
อาคารสำนักงานทั่วไป		
อาคาร Summer Hub	850 – 890	870

อาคารสำนักงาน	ราคาเสนอเช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)
อาคาร Summer Point	800 - 850	825
อาคาร Sixty-six Tower	850	850
อาคาร Sukhumvit Hills (สร้างเสร็จไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2566)	800	800

ทั้งนี้ จากการสำรวจอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษาช่วงเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2565 วิเคราะห์ได้ว่า อาคารสำนักงานที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันมีระดับราคาเสนอเช่าสูงกว่าอาคารสำนักงานทั่วไปอยู่ที่ประมาณอัตราร้อยละ 30 ถึงร้อยละ 40 และจากข้อมูลปี พ.ศ. 2564 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานที่อยู่ในพื้นที่อื่น ๆ (Non- CBD) อยู่ที่ 705 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมาวิเคราะห์กับอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ภายในซอยสุขุมวิทตามพื้นที่ทำการศึกษา หากมีอาคารสำนักงานสร้างใหม่ที่ตั้งอยู่ในโครงการ Mixed-use development ที่มีการจัดสรรพื้นที่ดี มีกลุ่มผู้เช่าที่แน่นอนและมีพื้นที่อาคารสำนักงานตกแต่งแล้วพร้อมเข้าอยู่ โดยเป็นพื้นที่ที่มีความหยืดหยุ่นระหว่างพื้นที่ทำงานและ Co-working Space พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน คาดว่าจะมีโอกาสที่สามารถปรับราคาเสนอเช่าให้อยู่ที่ 850 - 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยเฉพาะหากเป็นโครงการที่มีรูปแบบน่าสนใจและแตกต่าง มีส่วนประกอบพื้นที่ใช้สอยอย่างเหมาะสม โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกและสภาพแวดล้อมโครงการที่ดี รวมถึงมีการบริหารการจัดการที่ดี จะช่วยให้ราคาเสนอเช่าของโครงการมีโอกาสปรับขึ้นได้อีกตามแนวโน้มของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งปัจจุบันจะพบว่า โครงการ Mixed-use development เป็นโครงการที่นักลงทุนให้ความสนใจ โดยเฉพาะโครงการที่ผสมผสานกันระหว่าง ที่พักอาศัย ที่ทำงาน พื้นที่พาณิชยกรรม โดยเน้น Life style และการทำงานที่อยู่ร่วมกันกับการพักอาศัย

ส่วนที่ 4

ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

4. ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

4.1. ภาพรวม

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

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 240,000,000 โทเคน โดยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ดังต่อไปนี้

	จำนวนโทเคนดิจิทัล (โทเคน)
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	160,000,000
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	80,000,000
รวมทั้งสิ้น	**240,000,000**

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ใช้บล็อกเชนเทโซส ซึ่งมีความสามารถที่จะทำงานตามรหัส (code) ผ่านสัญญาอัจฉริยะ และสำหรับส่วนงานที่สัญญาอัจฉริยะไม่สามารถใช้บังคับได้ เช่น การจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส และการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีการกำหนดเงื่อนไข และวิธีการในการจ่าย เพื่อเป็นกลไกเพิ่มเติมในการคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยการจัดให้มีผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเข้ามาร่วมจัดเตรียมข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และสั่งจ่ายเงินร่วมกันกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล รายละเอียดตามข้อ 4.2.2.

ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจากการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ จะจัดสรรจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในทุกรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส โดยจะจ่ายในสกุลเงินบาทด้วยวิธีการที่กำหนด ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวกับค่าตอบแทน ภาษี หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการจะหักออกจากส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยหากเป็นบัญชีของผู้ลงทุนที่เปิดในต่างประเทศ สถาบันการเงินอาจมีการคิดค่าธรรมเนียมการแลกเปลี่ยนสกุลเงินในการโอนเงินออกนอกประเทศหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เพิ่มเติมได้

4.1.1 ข้อมูลผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565

ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	**จำนวน (ราย)**	**สัดส่วน (%)**	**โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A (โทเคน)**	**โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B (โทเคน)**
ผู้ถือโทเคนดิจิทัลชาวไทย	5,280	99.53	55,129,983	68,130,192
ผู้ถือโทเคนดิจิทัลชาวต่างชาติ	6	0.11	25,810	774,018
ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่เป็นนิติบุคคล	19	0.36	104,844,207	11,095,790
รวมทั้งสิ้น	**5,305**	**100.00**	**160,000,000**	**80,000,000**

4.2. ลักษณะสำคัญ และลักษณะพิเศษของโทเคนดิจิทัล

4.2.1. สิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการลงมติเกี่ยวกับเรื่องที่ระบุในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5 โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5 โดยมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีผลผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกราย

4.2.2. นโยบายการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ สิริพัฒน์ โฟร์ โอนกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA เข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง ซึ่งบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีที่แสนสิริชำระค่าเช่ารายเดือนตามอัตราที่กำหนด ซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)

(ข) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทำหน้าที่ในการจัดเตรียมข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส และทำหน้าที่ในการสั่งจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยสั่งจ่ายเงินผ่านธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้

(ค) หลังจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้กำหนดรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาอนุมัติ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล จะดำเนินการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้ง 2 กลุ่มตามนโยบายการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสและตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้เป็นรายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยการจัดสรรดังกล่าวอาจลดลงภายหลังจากที่ได้หักเงินค่าธรรมเนียมการแปลงสกุลเงิน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส ตลอดจนภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ (ถ้ามี)

4.2.3. การจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสนับตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จ ในกรณีที่รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะงดการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในรอบการจ่ายนั้น โดยส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป

ทั้งนี้ ในรอบการดำเนินงานตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จ คือวันที่ 11 ตุลาคม 2564 (วันเริ่มโครงการ) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแล้ว 2 ครั้ง ตามเงื่อนไขที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่	งวดการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส	โทเคนสิริฮับ A (บาทต่อโทเคน)	โทเคนสิริฮับ B (บาทต่อโทเคน)	วันที่จ่าย
1/2565	วันที่ 11 ตุลาคม 2564 – 31 มีนาคม 2565	0.21289	0.37850	5 เมษายน 2565
2/2565	วันที่ 1 เมษายน 2565 – 30 มิถุนายน 2565	0.11249	0.20000	5 กรกฎาคม 2565

4.2.3.1. วันกำหนดสิทธิในการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

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

4.2.3.2. วิธีการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล จะร่วมกันจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งสองกลุ่มในแต่ละรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส ซึ่งจะดำเนินการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิตามช่องทางการชำระเงิน โดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารหรือบัญชี Cash Balance ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องแจ้งความประสงค์ช่องทางการรับผลตอบแทนผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ภายใน 1 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลมิได้เคยแจ้งความประสงค์ข้างต้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการชำระผลตอบแทนผ่านทางบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายนั้น โดยหากผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายใดไม่เคยให้ข้อมูลบัญชีเงินฝากธนาคารไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะชำระผลตอบแทนผ่านทางบัญชี Cash Balance ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายนั้นที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแทน โดยหากผู้ถือโทเคนดิจิทัลประสงค์จะถอนเงินออกจากบัญชี Cash Balance ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล จะมีค่าธรรมเนียมการถอนเงินตามที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนด ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต[1] ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสได้ทันตามที่กำหนด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับทราบล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนด ทั้งนี้ ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจะจ่ายในสกุลเงินบาท ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด โดยอาจมีการหักภาษี ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

[1] โปรดพิจารณารายละเอียดค่าธรรมเนียมการถอนเงินของบริษัท อีอาร์เอ็กซ์ จำกัด https://support.erx.io/hc/th/articles/4408222686233-Fees

4.2.3.3. การประกาศการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ประกาศรายละเอียดเกี่ยวกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสสำหรับโทเคนดิจิทัลทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับในแต่ละรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส ดังนี้

(ก) แจ้งวันกำหนดสิทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดทราบล่วงหน้า 7 วันทำการก่อนวันกำหนดสิทธิ ตามข้อ 4.2.3.1. โดยการแจ้งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

(ข) แจ้งรายละเอียดการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสและอัตราส่วนแบ่งรายไตรมาสที่จะจ่ายให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่อยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสทราบภายใน 2 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิ ตามข้อ 4.2.3.1. โดยแจ้งผ่านทางอีเมลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละราย

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

หน่วย : ล้านบาท

โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	**ปีที่ 1**	**ปีที่ 2**	**ปีที่ 3**	**ปีที่ 4**
ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่จัดสรรตามอัตราส่วนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	72.0[2]	72.0[2]	72.0[2]	72.0[2]
ขนาดหรือมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	1,600.0	1,600.0	1,600.0	1,600.0
อัตราส่วนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ต่อขนาดหรือมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A (ร้อยละ)	**4.5[3]**	**4.5[3]**	**4.5[3]**	**4.5[3]**

หน่วย : ล้านบาท

โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	**ปีที่ 1**	**ปีที่ 2**	**ปีที่ 3**	**ปีที่ 4**
ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่จัดสรรตามอัตราส่วนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	64.0[2]	64.0[2]	64.0[2]	64.0[2]
ขนาดหรือมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	800.0	800.0	800.0	800.0
อัตราส่วนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ต่อขนาดหรือมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B (ร้อยละ)	**8.0[3]**	**8.0[3]**	**8.0[3]**	**8.0[3]**

---

[2] ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่ระบุนี้มิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ในกรณีที่กระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่ได้รับน้อยกว่าที่ระบุไว้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังได้รับส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิตามอัตราส่วนเดิม คือ ส่วนแบ่งกระแสรายรับที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

[3] อัตราส่วนแบ่งรายได้ดังกล่าวมิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยคำนวณจากส่วนแบ่งกระแสรายรับที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA และอัตราส่วนนี้เป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ซ) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการที่ระยะเวลาน้อยกว่า 3 เดือน (“ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสค้างจ่าย”) โดยนำไปรวมกับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเพื่อจัดสรรให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันกำหนดสิทธิเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ และเงินที่เหลือจากการปัดเศษจากการจ่ายส่วนแบ่งรายไตรมาสจะถูกสะสมและนำไปคำนวณรวมเป็นส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทุกราย

4.2.3.4. วิธีการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

วิธีการที่ใช้ในการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้ง 2 กลุ่ม มีดังนี้

1) ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรวมที่จัดสรรให้แก้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A

ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสของโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A = A * B

โดยที่

"A" หมายถึง กระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

"B" หมายถึง อัตราส่วนส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสของโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ซึ่งเท่ากับร้อยละ 52.94 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

2) ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรวมที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B

ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในแต่ละรอบการจ่ายของโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B = A * C

โดยที่

"A" หมายถึง กระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

"C" หมายถึง อัตราส่วนส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสของโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ซึ่งเท่ากับ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

ทั้งนี้ ในการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแต่ละรอบการจ่ายจะมีรายละเอียดการปัดเศษทศนิยม ดังนี้

ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	ทศนิยม 5 ตำแหน่ง ที่เหลือปัดเศษทิ้ง
จำนวนเงินรวมที่ต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละราย	ทศนิยม 2 ตำแหน่ง ที่เหลือปัดเศษทิ้ง

<u>ตัวอย่างการคำนวณการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล</u>[4]

รอบการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส	1 มกราคม ถึง 31 มีนาคม
กระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA	34,000,000.00 บาท
อัตราส่วนส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A : โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA
จำนวนโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และ โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A: 160,000,000 โทเคน โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B: 80,000,000 โทเคน
จำนวนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ที่นาย ก. ถืออยู่ ณ วันกำหนดสิทธิ	โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A: 14,750 โทเคน โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B: 12,817 โทเคน

1) การคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A

ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A = $\frac{\text{กระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA * อัตราส่วนส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสของโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A}}{\text{จำนวนโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A}}$

= 34,000,000.00 บาท * 52.94% / 160,000,000 โทเคน

= 0.11249 บาทต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A (ทศนิยม 5 ตำแหน่ง ที่เหลือปัดเศษทิ้ง)

2) การคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B

ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B = $\frac{\text{กระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA * อัตราส่วนส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสของโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B}}{\text{จำนวนโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B}}$

= 34,000,000.00 บาท * 47.06% / 80,000,000 โทเคน

= 0.20000 บาทต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B (ทศนิยม 5 ตำแหน่งที่เหลือปัดเศษทิ้ง)

3) การคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จัดสรรให้แก่นาย ก.

ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จัดสรรให้แก่นาย ก. = (ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A * จำนวนโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ที่นาย ก. ถืออยู่ ณ วันกำหนดสิทธิ) +

[4] ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่คำนวณนี้ เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณเพื่อประกอบความเข้าใจเท่านั้น มิใช่เป็นการรับประกันจำนวนส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งเป็นจำนวนเงินก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ซ) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล

(ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B * จำนวนโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ที่นาย ก. ถืออยู่ ณ วันกำหนดสิทธิ)

= (0.11249 บาท/โทเคน * 14,750 โทเคน) + (0.20000 บาทต่อโทเคน * 12,817 โทเคน)

= 1,659.22750 + 2,563.40000 บาท

= 4,222.62750 บาท

ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ นาย ก. จะได้รับ[5] = 4,222.62 บาท (ทศนิยม 2 ตำแหน่ง ที่เหลือปัดเศษทิ้ง)

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เหลือจากการปัดเศษจากการจ่ายส่วนแบ่งรายไตรมาสจะถูกสะสมและนำไปคำนวณรวมเป็นส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทุกราย

4.2.4. การจัดสรรส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

ในกรณีที่มีการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และปิดโครงการได้โดยไม่มีเหตุผิดนัด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าตอบแทนทรัสตี ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเพื่อการชำระบัญชีและการเลิกกองทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ทรัสตีเป็นอันหลุดพ้นจากหน้าที่และความรับผิดใด ๆ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้เมื่อได้มีการโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไปยังผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้ออกโทเคนดิจิทัลจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเรียบร้อยแล้ว ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4.2.4.1. ขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะเริ่มดำเนินการ 12 เดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการ หรือในกรณีที่มีการต่ออายุโครงการ การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มดำเนินการใหม่ทันทีที่ทราบว่ามีการต่ออายุโครงการ (เว้นแต่ในกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง) โดยทรัสตีอาจจำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์ หรือมีมติให้ สิริพัฒน์ โฟร์ เริ่มจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสที่มีข้อผูกพันภายใต้ภาระและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ โดยวิธีการดังต่อไปนี้

---

[5] ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่คำนวณนี้ เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณเพื่อประกอบความเข้าใจเท่านั้น มิใช่เป็นการรับประกันจำนวนส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งเป็นจำนวนเงินก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ซ) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล

(ก) จัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโดยการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) โดยวิธีการประกวดราคาที่ได้มาตรฐาน หรือที่ปฏิบัติกันเป็นการทั่วไปในการประมูลขายอสังหาริมทรัพย์ลักษณะเดียวกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

1) ประกาศให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายทราบถึงการเริ่มต้นดำเนินการดังกล่าว ผ่านทางเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
2) ขออนุมัติการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินจากทรัสตีในฐานะผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์
3) จัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. อย่างน้อย 1 ราย ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
4) แต่งตั้งตัวแทนนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent) อย่างน้อย 1 ราย
5) กำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการประมูลราคาร่วมกันระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ ตัวแทนนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent) โดยอยู่ภายใต้การดูแลของทรัสตี และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการตรวจสอบให้เป็นไปตามข้อกำหนดในหนังสือชี้ชวน
6) จัดให้มีการประมูลทรัพย์สินโดยอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. ทั้งนี้ ตัวแทนนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent) มีหน้าที่ดำเนินการจัดการประกวดราคาให้เป็นไปอย่างมีมาตรฐาน โปร่งใส และเปิดเผยแก่สาธารณชน และการประมูลนั้นจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ โดยอยู่ภายใต้การดูแลของทรัสตีในการตรวจสอบให้เป็นไปตามข้อกำหนดในหนังสือชี้ชวน
7) สรุปผลการประมูลทรัพย์สินและแจ้งให้ทรัสตีทราบ
8) ดำเนินการเข้าทำสัญญาซื้อขายกับผู้ซื้อ
9) ชำระราคาครบเต็มจำนวน
10) โอนทรัพย์สินพร้อมเลิกกองทรัสต์ โดยทรัสตียังคงมีหน้าที่ดูแลจนกว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเรียบร้อยแล้ว

นอกจากนี้ ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายหุ้น ต้องดำเนินการภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้การประกวดราคาดำเนินไปด้วยความโปร่งใส และจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการที่มีเงื่อนไขการซื้อขายที่เป็นผลประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามดุลพินิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ข) ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้รายงานการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสซึ่งมีอายุไม่เกิน 6 เดือนในวันที่เริ่มประกวดราคาของแต่ละปีโครงการ หรือ จัดให้มีการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส 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 การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น ตามรายละเอียดในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี และบุคคลอื่นใด เพื่อให้คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

(ค) ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนทรัสตี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ รวมถึงค่าจ้างที่ปรึกษา และภาษีอากรที่เกิดขึ้นให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ดังกล่าวออกจากเงินที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการก่อนนำจำนวนเงินที่เหลือมาจัดสรรคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

(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 โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยังคงจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจากรายรับที่ได้รับจากค่าเช่า ไม่ว่าจะได้รับจากผู้เช่ารายใหม่ หรือจากการต่อสัญญาเช่าของแสนสิริก็ตามหักค่าใช้จ่าย ณ เวลานั้นในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ต่อโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มต่อไปจนกว่าจะจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ แต่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้อีก

ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวให้อยู่ภายใต้การตรวจสอบของทรัสตีว่า การดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือไม่

ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะถูกจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ในวันครบกำหนดอายุโครงการ โดยที่การปัดเศษจากการคำนวณจะใช้หลักการเดียวกันกับการปัดเศษจากการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส ตามรายละเอียดข้อ 4.2.3.4.

4.2.4.2. การจัดสรรส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

<u>ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A</u>

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

<u>ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B</u>

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

<u>การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเสมือนว่ามีการลงทุนแต่เริ่มแรก</u>

อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ขึ้นอยู่กับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ได้รับทั้งหมด และรายได้ส่วนสุดท้าย โดยตัวอย่างการคำนวณนั้นจะคำนวณโดยใช้สมมุติฐานว่าส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ได้รับระหว่างโครงการมีอัตราส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ในอัตราร้อยละ 4.5 ต่อปีและสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ในอัตราร้อยละ 8 ต่อปีและรายได้ส่วนสุดท้าย เท่ากับมูลค่าสุทธิหลังหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริจำนวน 149.4 ล้านบาท และประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโดยอ้างอิงตามสมมุติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ดี ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะขึ้นอยู่กับข้อตกลงในการจำหน่ายว่าให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้ขายทรัพย์สินโครงการ รวมถึงวิธีการจำหน่ายหุ้นในสิริพัฒน์ โฟร์ หรือกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่มีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินที่แตกต่างกัน รายละเอียดตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละวิธีแสดงดังต่อไปนี้

<u>ตัวอย่างที่ 1 มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 (ซึ่งเป็นปีที่ 4 ของโครงการ) :</u> เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 4 ของโครงการ มูลค่าเท่ากับ 2,655.9 ล้านบาท จากผู้ประเมินราคา คือ บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด ซึ่งประเมินไว้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ปรับปรุงบวกกลับค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินในปีที่คำนวณ Terminal Value เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินแต่ละปีได้ถูกคำนวณหักไว้เป็นรายการแยกต่างหากในการคำนวณ IRR แล้ว ดังนั้น จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 4.50 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 8.74

<u>ตัวอย่างที่ 2 มูลค่าตลาดทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ</u> **<u>Bare shell:</u>** เป็นกรณีที่มีการหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีสุดท้ายของโครงการ มูลค่าเท่ากับ 2,629.0 ล้านบาท ซึ่งคำนวณโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 11 ปีของโครงการ อิงระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าแสนสิริ รวมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าแสนสิริ โดยยึดสมมุติฐานที่ว่าจะมีการเช่าทรัพย์สินต่อภายใต้รูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวคล้ายคลึงกับสัญญาเช่าแสนสิริไปอีก 12 ปี แล้วคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุดท้าย (Terminal Value) ดังนั้น จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 4.50 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 8.02

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

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ		ตัวอย่างที่ 1[6]	ตัวอย่างที่ 2[6]	ตัวอย่างที่ 3
		มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 4 ของโครงการ	ราคาทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ Bare shell	ราคาคืนทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A
เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ		2,655.9[7]	2,629.0	1,803.5
<u>หัก</u> ประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ[8]		(79.7)	(78.9)	(54.1)
เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ - สุทธิ		**2,576.2**	**2,550.1**	**1,749.4**
<u>หัก</u> ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ		(149.4)	(149.4)	(149.4)
รายได้ส่วนสุดท้าย		**2,426.8**	**2,400.7**	**1,600.0**
	อัตราส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส	**อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR)[9]**		
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	ร้อยละ 4.5 ต่อปี	4.50%	4.50%	4.50%

[6] รายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 1 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 2 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายซึ่งใช้สมมุติฐานบางส่วนจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม วันสิ้นรอบแต่ละปีของโครงการจะนับจากวันเริ่มโครงการ คือวันที่ 11 ตุลาคม 2564 โดยวันสิ้นรอบปีจะตรงกับวันที่ 10 ตุลาคม ของทุกปี ซึ่งแตกต่างจากวันสิ้นรอบแต่ละปีของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งตรงกับวันที่ 30 มิถุนายนของทุกปี ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด โดยข้อมูลข้างต้นนั้นถูกจัดทำขึ้นตามช่วงเวลาของโครงการเพื่อเป็นตัวอย่างในการพิจารณาเท่านั้น

[7] มูลค่าตลาดทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 4 ของผู้ประเมินราคา 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)(ซ) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล และมาตรา 40 (4)(ฌ) ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตีราคาเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน.

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ		ตัวอย่างที่ 1[6]	ตัวอย่างที่ 2[6]	ตัวอย่างที่ 3
		มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 4 ของโครงการ	ราคาทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ Bare shell	ราคาคืนทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	ร้อยละ 8.0 ต่อปี	8.74%	8.02%	-33.90%

การคำนวณข้างต้น เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) เสมือนว่ามีการลงทุนตั้งแต่เริ่มแรก ซึ่งส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสตลอดทั้งโครงการและรายได้ส่วนสุดท้ายที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ยกตัวอย่างไว้ ส่งผลให้ อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ที่เกิดขึ้นจริงเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมุติฐานที่ถูกต้องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และไม่ควรถูกพิจารณาว่าตัวอย่างข้างต้นจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผลเนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมุติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีตามสถานการณ์สมมุติเท่านั้น

4.2.4.3. ขั้นตอนการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และปิดโครงการ

ในกรณีที่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับจะถูกเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ณ วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลได้ถึงเวลา 23.59 น. ของวันที่จะถูกเพิกถอนจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ทั้งนี้ ภายหลังจากการเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหรือเปลี่ยนแปลงผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ว่ากรณีใด ๆ เพื่อปิดสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลและดำเนินการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เว้นแต่ ในกรณีสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการที่ระบุไว้ในข้อ 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)

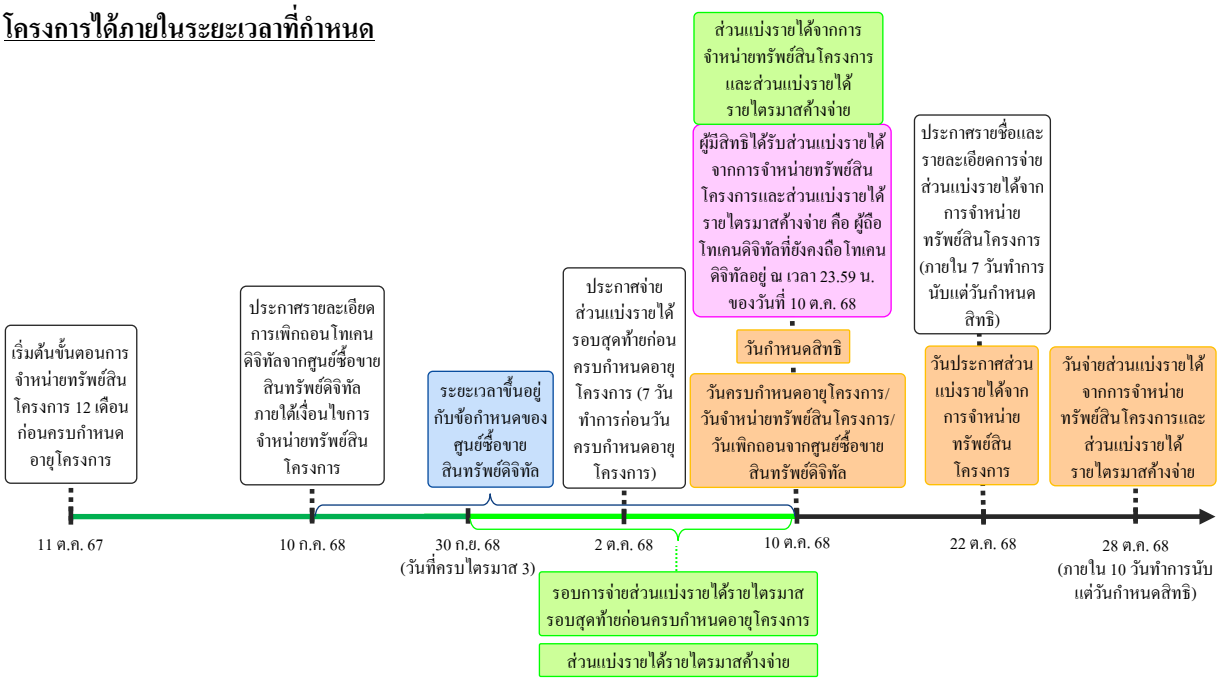
ภายหลังการจ่ายคืนส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ข้างต้น โทเคนดิจิทัลทั้งหมดจะหมดอายุโดยอัตโนมัติและจะถูกโอนไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) และดำเนินการทำลายตามกระบวนการทางอิเล็กทรอนิกส์ และถือเป็นการสิ้นสุดโครงการ

(ก) การประกาศการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการร่วมกับให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อประกาศรายละเอียดเกี่ยวกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ดังนี้

1) แจ้งเริ่มกระบวนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการล่วงหน้า 12 เดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการหรือในกรณีที่มีการต่ออายุโครงการ การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มดำเนินการใหม่ทันทีที่ทราบว่าต้องมีการต่ออายุโครงการ โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
2) แจ้งการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล วันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าตามเงื่อนไขของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลก่อนวันที่จะเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
3) แจ้งส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการภายใน 4 วันทำการนับแต่วันที่ครบอายุโครงการ (“**วันที่ประกาศส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ**”) โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

<u>แผนภาพ 4.2.4.3.-1 ตัวอย่างสรุประยะเวลาและรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รอบสุดท้ายในกรณีที่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด</u>



4.2.5. การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ จะเกิดขึ้นเมื่อสิ้นสุดอายุโครงการแล้วเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง ดังต่อไปนี้

(ก) ไม่มีราคาเสนอซื้อ อันเนื่องมาจาก

1) ไม่มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการ หรือ

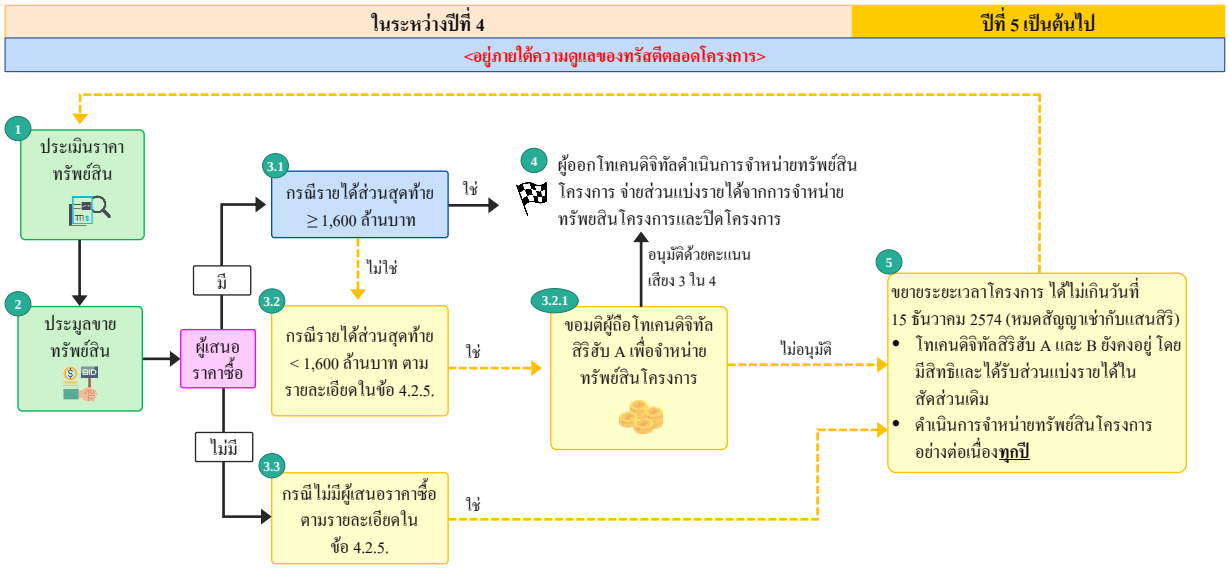
2) มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการ แต่ผู้ซื้อผิดเงื่อนไขอันเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาซื้อขาย และผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถหาผู้ซื้อลำดับถัดไปมาทดแทนได้

(ข) มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการในราคาที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขราคาเสนอซื้อทรัพย์สินที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3.7. (ก) และมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น ตามรายละเอียดในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5 ส่งผลให้ไม่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับในกรณีที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยังคงจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา 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

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

<u>แผนภาพ 4.2.5.-1 สรุปขั้นตอนการดำเนินงานในกรณีมีการขยายระยะเวลาโครงการ</u>



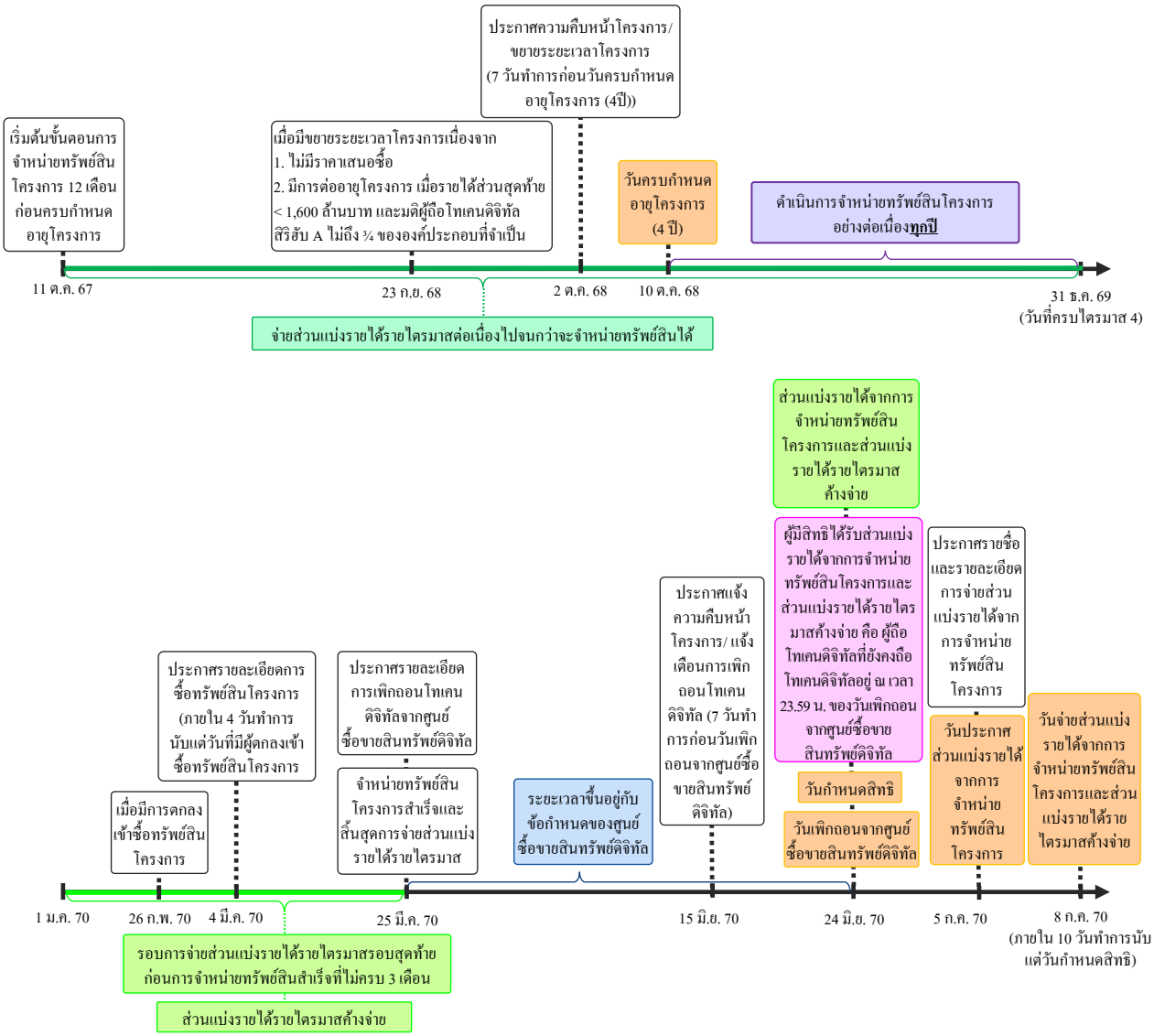
ในช่วงการขยายระยะเวลาโครงการ เมื่อมีผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการร่วมกับให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อประกาศรายละเอียดเกี่ยวกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ดังนี้

1. ประกาศรายละเอียดการซื้อทรัพย์สินโครงการภายใน 4 วันทำการนับแต่วันที่มีผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
2. เมื่อผู้ซื้อจ่ายชำระค่าทรัพย์สินครบถ้วนและมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการเรียบร้อยแล้วจะถือว่าการซื้อขายทรัพย์สินโครงการนั้นเสร็จสิ้นและถือเป็นวันที่สิ้นสุดการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (ERX) เพื่อเพิกถอนโทเคนดิจิทัลจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งจะมีระยะเวลาในการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลประมาณ 90 วัน
3. ประกาศรายละเอียดการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการและเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน สิริฮับ จากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล วันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ให้ผู้ถือ

โทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าตามเงื่อนไขของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลก่อนวันที่จะเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

4. ประกาศแจ้งความคืบหน้าโครงการ และแจ้งเตือนการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน สิริฮับ จากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล วันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ภายใน 7 วันทำการก่อนวันเพิกถอนจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
5. แจ้งส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่เพิกถอนจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

<u>แผนภาพ 4.2.5.-2 ตัวอย่างสรุประยะเวลาและรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รอบสุดท้ายในกรณีมีการขยายระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ</u>



<u>หมายเหตุ</u> สมมุติฐานวันจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสำเร็จ คือวันที่ 25 มีนาคม 2570 โดยวันที่ที่กำหนดไว้ในตัวอย่างข้างต้นเป็นเพียงวันที่ที่สมมุติขึ้นเพื่อประกอบความเข้าใจเท่านั้น อย่างไรก็ดี วันที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากวันที่ประมาณไว้ ผู้ลงทุนควรศึกษารายละเอียด ขั้นตอน และกำหนดการวันต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการจ่ายค่าใช้จ่ายล่วงหน้าสำหรับการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลตลอดระยะเวลา 4 ปีแรก ซึ่งครอบคลุมถึง ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าบริหารจัดการโทเคนดิจิทัล ค่าบริการของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และค่าธรรมเนียมธนาคาร ดังนั้น ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับหลังจากระยะเวลา 4 ปีจะลดลง เนื่องจากจะมีการหักค่าใช้จ่ายข้างต้นตามที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละปีที่มีการขยายระยะเวลาโครงการออกไป

ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาดังกล่าวอาจส่งผลให้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) เปลี่ยนแปลงไปตามข้อมูลที่เพิ่มเติมขึ้น เช่น ระยะเวลา ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ได้รับระหว่างโครงการและรายได้ส่วนสุดท้าย ทั้งนี้ ภายหลังจากครบอายุโครงการ 4 ปี ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในจำนวนที่ลดลงอันเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวไว้ข้างต้น และหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในทุก ๆ ปีตั้งแต่ปีที่ 5 จนถึงปีที่ 11 โดยรายได้ส่วนสุดท้ายจะเป็นมูลค่าสุทธิหลังหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริจำนวน 149.4 ล้านบาท และประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยอ้างอิงตามสมมุติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ดี ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะขึ้นอยู่กับข้อตกลงการจำหน่าย ว่าให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้ขายทรัพย์สินโครงการ รวมถึงวิธีการจำหน่ายหุ้นในสิริพัฒน์ โฟร์ หรือกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่มีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินที่แตกต่างกัน รายละเอียดตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละวิธีแสดงดังต่อไปนี้

<u>ตัวอย่างที่ 1 มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 5-11 ของโครงการ:</u> เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 5 ถึงสิ้นปีที่ 11 ของโครงการ จากผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประเมินไว้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ปรับปรุงบวกกลับค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินในปีที่คำนวณ Terminal Value เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินแต่ละปีได้ถูกคำนวณหักไว้เป็นรายการแยกต่างหากในการคำนวณ IRR แล้ว รายละเอียดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีต่าง ๆ แสดงตามตารางด้านล่างดังนี้

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปีที่[10]	มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท)
สิ้นปีที่ 5 ของโครงการ	2,719,000,000
สิ้นปีที่ 6 ของโครงการ	2,787,100,000
สิ้นปีที่ 7 ของโครงการ	2,860,700,000
สิ้นปีที่ 8 ของโครงการ	2,940,100,000
สิ้นปีที่ 9 ของโครงการ	3,025,900,000
สิ้นปีที่ 10 ของโครงการ	3,118,600,000
สิ้นปีที่ 11 ของโครงการ	3,185,300,000

<u>ตัวอย่างที่ 2 มูลค่าตลาดทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ Bare shell:</u> เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 5 ถึงสิ้นปีที่ 11 ของโครงการซึ่งคำนวณโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) อิงระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าแสนสิริ รวมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าแสนสิริโดยยึดสมมุติฐานที่ว่าจะมีการเช่าทรัพย์สินต่อภายใต้รูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวคล้ายคลึงกับสัญญาเช่าแสนสิริไปอีก 12 ปี แล้วคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุดท้าย (Terminal Value) ซึ่งจากการคำนวณด้วยสมมุติฐานดังกล่าว แสดงมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละสิ้นปีด้วยมูลค่าดังนี้

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปีที่	มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท)
สิ้นปีที่ 5 ของโครงการ	2,689,900,000
สิ้นปีที่ 6 ของโครงการ	2,755,700,000
สิ้นปีที่ 7 ของโครงการ	2,826,700,000
สิ้นปีที่ 8 ของโครงการ	2,903,400,000
สิ้นปีที่ 9 ของโครงการ	2,986,300,000
สิ้นปีที่ 10 ของโครงการ	3,075,800,000
สิ้นปีที่ 11 ของโครงการ	3,145,600,000

<u>ตัวอย่างที่ 3 ราคาคืนทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A:</u> เป็นกรณีที่มีจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในราคาที่ทำให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน โดยเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายข้างต้น เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ คงเหลือเป็นรายได้ส่วนสุดท้ายเป็นจำนวนเงิน 1,600 ล้าน

[10] มูลค่าตลาดทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นปีต่าง ๆ ของผู้ประเมินราคา ภายหลังการปรับปรุงบวกกลับค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สิน 3%

บาท และในปีที่ 11 ของโครงการให้คงเหลือรายได้ส่วนสุดท้าย เป็นจำนวนเงิน 1,120 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับร้อยละ 70 ของมูลค่าเงินต้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A (ร้อยละ 70[11] ของ 1,600 ล้านบาท)

<u>ตัวอย่างที่ 4 ราคาคุ้มทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ณ ปีที่ 11 ของโครงการ (IRR ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับศูนย์)</u> เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในราคาคุ้มทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ณ ปีที่ 11 (IRR ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับศูนย์) จะเท่ากับ 1,080.0 ล้านบาท

[11] อ้างอิงจากอัตราที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินใช้สำหรับคำนวณราคาบังคับขาย

	ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 5 ของโครงการ			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 6 ของโครงการ			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 7 ของโครงการ			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 8 ของโครงการ		
	ตัวอย่างที่ 1[12]	ตัวอย่างที่ 2[12]	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1[11]	ตัวอย่างที่ 2[12]	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1[11]	ตัวอย่างที่ 2[12]	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1[12]	ตัวอย่างที่ 2[12]	ตัวอย่างที่ 3
เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ	2,719.0[13]	2,689.9	1,803.5	2,787.1[13]	2,755.7	1,803.5	2,860.7[13]	2,826.7	1,803.5	2,940.1[13]	2,903.4	1,803.5
หัก ประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ[14]	(81.6)	(80.7)	(54.1)	(83.6)	(82.7)	(54.1)	(85.8)	(84.8)	(54.1)	(88.2)	(87.1)	(54.1)
เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ – สุทธิ	**2,637.4**	**2,609.2**	**1,749.4**	**2,703.5**	**2,673.0**	**1,749.4**	**2,774.9**	**2,741.9**	**1,749.4**	**2,851.9**	**2,816.3**	**1,749.4**
หัก ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ	(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	**2,488.0**	**2,459.8**	**1,600.0**	**2,554.1**	**2,523.6**	**1,600.0**	**2,625.5**	**2,592.5**	**1,600.0**	**2,702.5**	**2,666.9**	**1,600.0**
ผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR)[15]												
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	9.74%	9.17%	-24.81%	10.35%	9.88%	-18.21%	10.74%	10.35%	-13.33%	11.00%	10.66%	-9.64%

							หมดสัญญาเช่าแสนสิริ			
	ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 9 ของโครงการ			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 10 ของโครงการ			ขายสินทรัพย์ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2574			
	ตัวอย่างที่ 1[12]	ตัวอย่างที่ 2[12]	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1[12]	ตัวอย่างที่ 2[12]	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1[12]	ตัวอย่างที่ 2[12]	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 4
เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ	3,025.9[13]	2,986.3	1,803.5	3,118.6[13]	3,075.8	1,803.5	3,185.3[13]	3,145.6	1,308.7	1,080.0
หัก ประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ[14]	(90.8)	(89.6)	(54.1)	(93.6)	(92.3)	(54.1)	(95.6)	(94.4)	(39.3)	(32.4)
เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ - สุทธิ	**2,935.2**	**2,896.7**	**1,749.4**	**3,025.0**	**2,938.5**	**1,749.4**	**3,089.7**	**3,051.2**	**1,269.4**	**1,047.6**
หัก ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)
รายได้ส่วนสุดท้าย	**2,785.8**	**2,747.3**	**1,600.0**	**2,875.6**	**2,834.1**	**1,600.0**	**2,940.3**	**2,901.8**	**1,120.0**	**898.2**
ผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR)[15]										
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	4.36%	4.36%	4.36%	4.35%	4.35%	4.35%	4.33%	4.33%	1.57%	0.00%
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	11.17%	10.87%	-6.79%	11.28%	11.01%	-4.54%	11.56%	11.33%	-4.30%	-4.30%

---

[12] รายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 1 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 2 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายซึ่งใช้สมมุติฐานบางส่วนจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม วันสิ้นรอบแต่ละปีของโครงการจะนับจากวันเริ่มโครงการ คือวันที่ 11 ตุลาคม 2564 โดยวันสิ้นรอบปีจะตรงกับวันที่ 10 ตุลาคม ของทุกปี ซึ่งแตกต่างจากวันสิ้นรอบแต่ละปีของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งตรงกับวันที่ 30 มิถุนายนของทุกปี ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพรซัล จำกัด โดยข้อมูลข้างต้นนั้นถูกจัดทำขึ้นตามช่วงเวลาของโครงการเพื่อเป็นตัวอย่างในการพิจารณาเท่านั้น

[13] มูลค่าตลาดทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นปีต่าง ๆ ของผู้ประเมินราคาภายหลังการปรับปรุงบวกกลับค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินในปีที่คำนวณ Terminal Value เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินแต่ละปีได้ถูกคำนวณหักไว้เป็นรายการแยกต่างหากในการคำนวณ IRR แล้ว

[14] สมมุติฐานของประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยอ้างอิงตามสมมุติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ข้างต้น

[15] อัตราดังกล่าว เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ตามข้อมูลตัวอย่าง ซึ่งอัตราผลตอบแทนที่ได้รับเป็นอัตราก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ซ) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล และมาตรา 40 (4)(ฌ) ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตีราคาเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน

การคำนวณข้างต้น เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) เสมือนว่ามีการลงทุนตั้งแต่เริ่มแรก ในกรณีการขยายระยะเวลาโครงการ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ซึ่งส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสตลอดทั้งโครงการและรายได้ส่วนสุดท้ายที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ยกตัวอย่างไว้ ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ที่เกิดขึ้นจริงเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมุติฐานที่ถูกต้องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และไม่ควรถูกพิจารณาว่าตัวอย่างข้างต้นจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมุติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีตามสถานการณ์สมมุติเท่านั้น

4.2.6. กรณีเหตุผิดนัด

เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัด โดยทรัสตีอาจจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่มีข้อผูกพันภายใต้ภาระและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรือในฐานะผู้ถือหุ้นในสิริพัฒน์ โฟร์ มีมติให้ขายหุ้นทั้งหมดในสิริพัฒน์ โฟร์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ก) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ชำระเงินใด ๆ ตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส

(ข) เมื่อสิริพัฒน์ โฟร์ ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส

(ค) เมื่อสัญญาเช่าระยะยาวระหว่างแสนสิริและสิริพัฒน์ โฟร์มีเหตุให้ยกเลิกกก่อนครบกำหนดอายุสัญญา

(ง) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ หรือเพื่อขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(จ) เมื่อมีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการที่ชอบด้วยกฎหมายอันส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการดังกล่าว เป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่มิได้เป็นความผิดและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล 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. เทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

4.3.1. สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)

สัญญาอัจฉริยะสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ มีการใช้ชุดซอร์สโค้ดทั้งหมด 2 ชุด เพื่อสร้างสัญญาอัจฉริยะ ดังต่อไปนี้

4.3.1.1. ซอร์สโค้ดสำหรับสัญญาอัจฉริยะ NBIT ซึ่งเป็นชุดคำสั่งที่ใช้สำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B

การสร้างโทเคนดิจิทัลสิริฮับทำได้โดยการนำ (“deploy”) ชุดรหัสคำสั่งสำหรับสัญญาอัจฉริยะ NBIT เข้าสู่บล็อกเชนเทโซสในเครือข่าย mainnet โดยจะต้องระบุ Contract Address หรือ Private Wallet สำหรับการเก็บโทเคนดิจิทัลที่ถูกสร้างขึ้น ซึ่งถูกเรียกว่า Suspense Address โดยระบุได้เพียง 1 address เท่านั้น ภายหลังจาก deploy ชุดรหัสคำสั่งสัญญาอัจฉริยะ NBIT เสร็จสิ้น จะได้ผลลัพธ์เป็น Contract Address ของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ โดย address ที่ใช้ในการ deploy จะกลายเป็น Admin Address สำหรับกำกับควบคุม Contract Address ดังกล่าว ทั้งนี้ โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ จะมีการ deploy ชุดรหัสคำสั่งสำหรับสัญญาอัจฉริยะ NBIT ทั้งหมดสองครั้ง เพื่อสร้างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B

ภายหลังจากได้ Contract Address ของสัญญาอัจฉริยะโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B จะมีการกำหนดสิทธิของ address อื่นที่สามารถเรียก entry point ต่าง ๆ ที่มีอยู่บนสัญญาอัจฉริยะโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และโทเคนดิจิทัลสิริฮับ 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

ซอร์สโค้ดสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับที่อยู่บนระบบ mainnet มีรายละเอียดดังนี้
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A : https://better-call.dev/mainnet/KT1SjcE7G4gCwV9gCC1mHegHFkoQX4DdZCFH/operations
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B : https://better-call.dev/mainnet/KT1S3KMjBuvbbZc9P4HDRSVbtu2Q6N5HFpFA/operations

4.3.1.2. ซอร์สโค้ดสำหรับสัญญาอัจฉริยะ Distribution List

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

เมื่อได้รับผลการจัดสรรโทเคนดิจิทัลสำหรับโครงการ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ แล้ว สัญญาอัจฉริยะ Distribution List สำหรับโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B จะถูก deploy ขึ้นบล็อกเชนเทโซส โดยจะ deploy ทั้งหมด 2 สัญญาอัจฉริยะ เมื่อการ deploy สัญญาอัจฉริยะ Distribution List เสร็จสิ้น ผลจากการ deploy จะได้ผลลัพธ์เป็น Contract Address ของสัญญาอัจฉริยะ Distribution List โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ 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 ที่จะรับโทเคนดิจิทัลถูกตั้งค่าเรียบร้อย กระบวนการดึงเหรียญจาก Suspense Address เข้าสู่ wallet address บนสัญญาอัจฉริยะ Distribution List จะเริ่มขึ้น โดยก่อนเริ่มกระบวนการนี้โทเคนดิจิทัลใน Suspense Address จะถูกล็อกเพื่อให้มั่นใจว่าไม่มีการโอนออกด้วยวิธีการอื่นในขณะดำเนินการ หลังจากการจัดสรรผ่านการดึงโทเคนดิจิทัลจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์หนึ่ง ไปยังอีกกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์หนึ่งเสร็จสิ้น จำนวนเหรียญใน Suspense Address จะต้องถูกลดลง และ wallet address ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะได้รับเหรียญตามจำนวนที่ระบุไว้ เมื่อกระบวนการเสร็จสิ้น สัญญาอัจฉริยะ Distribution List จะถูกลบออกจากสัญญาอัจฉริยะ NBIT

ตัวอย่างซอร์สโค้ด : https://better-call.dev/edo2net/KT1HnfDNXU7jRPtiEp7fqnfALwgmEoZwmSt6/code ซึ่งเป็นซอร์สโค้ดที่อยู่ระบบ testing โดยจะมีการนำซอร์สโค้ดดังกล่าวเข้าสู่ระบบ mainnet ต่อไป

4.3.1.3. ข้อเสนอแนะจากผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ

ข้อเสนอแนะของ PwC ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะภายนอก เกี่ยวกับสัญญาอัจฉริยะก่อนที่จะมีการเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีดังต่อไปนี้

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 ซึ่งสามารถใช้ในกรณีที่มีข้อผิดพลาดระหว่างการโอน โดยอาจเกิดขึ้นกับกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ใบใดใบหนึ่งซึ่งอาจทำให้ไม่สามารถดำเนินการโอนลำดับถัดไปที่เหลือทั้งหมดได้
3) เสนอแนะให้การทำลายเหรียญควรทำได้เฉพาะจากเพียงกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่ระบุเท่านั้น เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถควบคุมการทำลายเหรียญจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ ได้
4) เสนอแนะให้แยกการเก็บข้อมูลระหว่างข้อมูลผู้ถือโทเคนดิจิทัล (whitelist) และข้อมูลสิทธิของ address มีอยู่บนสัญญาอัจฉริยะโทเคนดิจิทัล NBIT โดย address ที่ได้รับสิทธิในการเรียก entry point บนสัญญาอัจฉริยะ NBIT ไม่จำเป็นต้องอยู่ในรายการผู้ถือโทเคนดิจิทัล

โดยสัญญาอัจฉริยะสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้มีการปรับปรุงแก้ไขให้เป็นไปตามข้อเสนอแนะของ PwC ประเทศสวิตเซอร์แลนด์แล้วก่อนเสนอขายโทเคนดิจิทัล รวมถึงได้รับการรับรองว่าเป็นไปตามข้อกำหนดความต้องการสำหรับการนำไปใช้งาน โดยปัจจุบันสัญญาอัจฉริยะยังคงมาตรฐานไว้ตามเดิมและยังไม่พบข้อบกพร่องที่กระทบต่อการดำเนินงานและผู้ลงทุน อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของสัญญาอัจฉริยะ

4.3.2. บล็อกเชนเทโซส

4.3.2.1. ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบล็อกเชนเทโซส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ใช้บล็อกเชนเทโซสสำหรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ 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 โดยในปัจจุบันบล็อกเชนเทโซสมีผู้เข้าร่วมเป็นผู้ตรวจสอบธุรกรรมในเครือข่ายมากกว่า 300 Node โดยสามารถตรวจสอบข้อมูลของผู้ตรวจสอบธุรกรรม

หลักได้จากปริมาณสินทรัพย์ที่ถูกนำมาวางค้ำประกัน และสถานะการดำเนินการทำธุรกรรมของผู้ตรวจสอบธุรกรรม รายชื่อผู้ตรวจสอบธุรกรรมหลัก 5 อันดับแรกของบล็อกเชนเทโซส ณ วันที่ 12 กันยายน 2565 ซึ่งอ้างอิงจาก https://tzstats.com/bakers#top20 ได้แก่

1) Coinbase Custody
2) Binance Baker
3) Kraken Baker
4) Foundation Baker 5
5) Foundation Baker 4

4.3.2.3. การอัปเกรดโพรโทคอล

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

1) ช่วงที่หนึ่งเป็นช่วงเวลาที่อนุญาตให้ผู้ที่เข้าร่วมในการตรวจสอบธุรกรรม (baker) บนบล็อกเชนเทโซส สามารถส่งคำร้องเกี่ยวกับการแก้ไขพัฒนาต่าง ๆ ของโพรโทคอลผ่านบล็อกเชน (on-chain)
2) ช่วงที่สองจะเป็นการออกเสียงเพื่อเลือกคำร้องขอเกี่ยวกับการแก้ไขพัฒนาโพรโทคอลที่เหมาะสม
3) ช่วงที่สามจะมีการแยกเครือข่ายเพื่อใช้สำหรับการทดสอบ (testnet) โดยในเครือข่ายนี้ผู้ใช้งานบล็อกเชนเทโซสสามารถเข้าร่วมเพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการอัปเกรดโพรโทคอล และ
4) ช่วงสุดท้ายจะเป็นการสรุปผลและตัดสินว่าจะนำโพรโทคอลใหม่ที่มีการแก้ไขตามคำร้องที่ได้รับการคัดเลือกเพื่อนำไปใช้งานจริงหรือไม่ หากมีการลงความเห็นว่าเหมาะสม โพรโทคอลดังกล่าวจะถูกนำไปใช้งานบนเครือข่ายจริง (testnet)

จากกระบวนการในการอัปเกรดโพรโทคอลข้างต้นจะเห็นได้ว่าระบบการกำกับดูแลนี้ (on-chain governance) ช่วยให้วิวัฒนาการของบล็อกเชนเป็นไปได้อย่างราบรื่นและหลีกเลี่ยงการเกิดการ hard fork ซึ่งจะเป็นการแยกตัวบล็อกเชนออกเป็น 2 เวอร์ชั่น

4.3.2.4. ภาษาโปรแกรมของสัญญาอัจฉริยะ

ภาษาโปรแกรมการเขียนสัญญาอัจฉริยะ มีชื่อว่า Michelson ซึ่งเป็นภาษาที่ช่วยอำนวยความสะดวกในการสอบทานอย่างมีแบบแผน (formal verification) โดยการสอบทานอย่างมีแบบแผนนั้นทำให้นักพัฒนาสามารถพิสูจน์ความถูกต้องของรหัสสัญญาอัจฉริยะทางคณิตศาสตร์ได้และเป็นการทำให้แน่ใจได้ว่าสัญญาอัจฉริยะจะทำงานตามที่คาดหวังไว้

4.3.2.5. ความนิยมและความแพร่หลายของบล็อกเชนเทโซส

ปัจจุบันมีการใช้บล็อกเชนเทโซส เพื่อการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนในหลายโครงการทั่วโลก บางโครงการมีการประกาศต่อสาธารณะแล้ว และบางโครงการยังอยู่ในขั้นตอนก่อนการประกาศ ซึ่งแพร่หลายทั้งในสหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร สวิตเซอร์แลนด์ และประเทศอื่น ๆ อาทิเช่น BTG Pactual ซึ่งเป็นธนาคารเพื่อการลงทุนรายใหญ่ที่สุดในประเทศบราซิลก็ได้เลือกบล็อกเชนเทโซสเป็นพันธมิตร อีกทั้ง โครงการต่าง ๆ ในยุโรป ตลอดจนโครงการเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแล ผู้รับฝาก และนายหน้าและผู้ค้าในประเทศต่าง ๆ ก็อยู่ระหว่างการดำเนินการในการออกโทเคนดิจิทัลโดยใช้บล็อกเชนเทโซส

4.3.2.6. บริการของบล็อกเชนเทโซส

บล็อกเชนเทโซสมีเครือข่ายการสนับสนุนที่มีความแข็งแกร่งในเอเชีย ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีความมั่นใจที่เลือกบล็อกเชนเทโซสสำหรับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ โดยบล็อกเชนเทโซสมีรากฐานที่ได้รับการสนับสนุนเป็นอย่างดี พร้อมทั้งมีทรัพยากรที่มีคุณสมบัติเหมาะสม อีกทั้งยังเสนอโครงการการศึกษาแบบบูรณาการเกี่ยวกับบล็อกเชน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องและ ส่งเสริมคุณภาพของนักพัฒนาผู้มีศักยภาพในอนาคต

4.3.2.7. การเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลโดยใช้บล็อกเชนเทโซส

ขั้นตอนการบูรณาการกับโพรโทคอลของบล็อกเชนเทโซส โดยทั่วไปแล้วค่อนข้างง่ายและสามารถทำให้เสร็จได้ภายในเวลาไม่กี่สัปดาห์ ดังนั้นจึงสะดวกในการเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลต่าง ๆ นอกจากนี้ ยังเป็นที่น่าสนใจว่าโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ สามารถโอนไปยังบล็อกเชนอื่นได้เสมอเมื่อมีความจำเป็นหรือมีบล็อกเชนอื่นที่เหมาะสมกว่า ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีตัวเลือกในการใช้ผู้ให้บริการเทคโนโลยีบล็อกเชนที่เหมาะสม ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเสมอ

4.3.3. กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่มีการจำกัดประเภทของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องการใช้เพื่อจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ อย่างไรก็ตาม กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติที่สามารถรองรับ NBIT Token บนบล็อกเชนเทโซส และฟังก์ชันอื่น ๆ ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับได้

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

4.4. กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล

4.4.1. กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผ่านกลไกทางสัญญา การเพิ่มความน่าเชื่อถือ และหลักประกัน

กลไกความคุ้มครองเพื่อการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผ่านกลไกทางสัญญา สามารถสรุปได้ดังนี้

	สัญญาหรือเอกสารทางกฎหมาย	คู่สัญญา	การเพิ่มความน่าเชื่อถือหรือการให้หลักประกัน
1)	สัญญาก่อตั้งทรัสต์	- ผู้ออกโทเคนดิจิทัล - ทรัสตี - ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	ผู้ออกโทเคนดิจิทัลโอนหุ้นที่ถือในสิริพัฒน์ โฟร์ เข้าเป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งทรัสต์ โดยให้ทรัสตีดูแล เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้หุ้น ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน
2)	สัญญา RSTA	- สิริพัฒน์ โฟร์ (ในฐานะผู้ขายกระแสรายรับ) - ผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ในฐานะผู้ซื้อกระแสรายรับ)	มีการกำหนดให้มีการโอนเงินกระแสรายรับบางส่วนเข้าไปยังบัญชีธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้ ซึ่งบัญชีดังกล่าวดูแลโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)
3)	สัญญาเช่าแสนสิริ	- แสนสิริ (ในฐานะผู้เช่า) - สิริพัฒน์ โฟร์ (ในฐานะผู้ให้เช่า)	แสนสิริ มีการจ่ายเงินประกันความเสียหายเท่ากับค่าเช่า 12 เดือนไว้กับ สิริพัฒน์ โฟร์ เพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาเช่าระยะยาว[16]
4)	ข้อผูกพันตามหนังสือชี้ชวน	- ผู้ออกโทเคนดิจิทัล - ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	- หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันและหน้าที่ของตนตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิยื่นข้อเรียกร้อง ไม่ว่าจะเป็นการใช้สิทธิรายบุคคลหรือใช้สิทธิแบบกลุ่ม - โอนหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ ให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์และหนังสือชี้ชวน

4.4.2. กลไกความคุ้มครองอื่น ๆ ตามกฎหมาย

เนื่องจากรายได้อ้างอิงที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมาจากกระแสรายรับซึ่งเกิดจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่ สิริพัฒน์ โฟร์ ในฐานะเจ้าของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส จะจัดสรรให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒน์ โฟร์ ดังนั้น จึงจะมีการกำหนดกลไกต่าง ๆ ดังต่อไปนี้เพื่อที่ (1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒน์ โฟร์ จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของตนตามหนังสือชี้ชวนและตามสัญญา RSTA และ (2) ทรัสตีในฐานะผู้ถือหุ้นของสิริพัฒน์ โฟร์ จะทำหน้าที่ดูแล สิริพัฒน์ โฟร์ และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ภายใต้ขอบเขตของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหนังสือชี้ชวน

[16] ทั้งนี้ เงินประกันความเสียหายไม่ใช่การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า และสิริพัฒน์ โฟร์ไม่มีข้อผูกพันใด ๆ ที่จะต้องนำเงินประกันความเสียหายดังกล่าวมาจ่ายเป็นกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

(ก) วัตถุประสงค์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามที่จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์จำกัดอยู่เพียงวัตถุประสงค์เท่าที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนภายใต้หนังสือชี้ชวนเท่านั้น เนื่องจากตามกฎหมายไทยบริษัทไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ที่อยู่นอกขอบวัตถุประสงค์ของบริษัทได้ วัตถุประสงค์ที่จำกัดดังกล่าวของผู้ออกโทเคนดิจิทัลช่วยรับรองว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใดที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายใต้หนังสือชี้ชวน ตัวอย่างเช่น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถกู้ยืมในลักษณะใด ๆ นอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ซึ่งการไม่สามารถกู้ยืมจะช่วยลดความเสี่ยงในการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะตกเป็นบุคคลล้มละลาย อีกทั้ง ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินใด ๆ ของตน รวมถึงไม่สามารถโอนขายหุ้นใน สิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะได้มาโดยการระดมทุนจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตตามหนังสือชี้ชวน

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถกู้ยืมเงินจากหรือให้กู้ยืมแก่ สิริพัฒน์ โฟร์ เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒน์ โฟร์ได้

(ข) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ส่วนหนึ่งเพื่อใช้ในการได้มาซึ่งการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ จากผู้ถือหุ้นปัจจุบันของ สิริพัฒน์ โฟร์ โดยหุ้นดังกล่าวได้ถูกโอนเข้าไปเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมีทรัสตีทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินดังกล่าวภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงที่ สิริพัฒน์ โฟร์ จะฝ่าฝืนภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญา RSTA และ/หรือสัญญาเช่าที่มีอยู่กับผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

(ค) ทรัสตีในฐานะผู้ถือหุ้นของสิริพัฒน์ โฟร์ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 รายซึ่งทรัสตีเป็นผู้แต่งตั้ง ถือหุ้นอีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสตีกำหนดเท่านั้น โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงจะให้คำรับรองและคำยืนยันเกี่ยวกับการประกอบกิจการของ สิริพัฒน์ โฟร์ และเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ สิริพัฒน์ โฟร์ ถือกรรมสิทธิ์อยู่ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคำรับรองและคำยืนยันว่า กลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ที่ สิริพัฒน์ โฟร์ ถือกรรมสิทธิ์อยู่นั้นปราศจากภาระจำนองและภาระติดพันหรือภาระผูกพันใด ๆ และ สิริพัฒน์ โฟร์ ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่โดยสมบูรณ์โดยปราศจากข้อโต้แย้งหรือคดีความใด ๆ ตามรายละเอียดที่ทรัสตีเห็นชอบ นอกจากนี้ เพื่อมิให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ถูกจำหน่ายจ่ายโอนหรือก่อภาระผูกพันโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้มีการแก้ไขเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้ง สิริพัฒน์ โฟร์ ให้มีรายละเอียดตามที่ทรัสตีเห็นชอบ โดยให้มีการกำหนดว่า การจำหน่าย จ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ ก่อนการดำเนินการ ซึ่งจะทำให้มั่นใจได้ว่า สิริพัฒน์ โฟร์ จะไม่สามารถทำธุรกรรมใดที่อาจส่งผลกระทบต่อกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส หรือข้อผูกพันของ สิริพัฒน์ โฟร์ ตามหนังสือชี้ชวนและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้

4.4.3. กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลว่า การจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจะผ่านกลไกการชำระเงินที่โปร่งใส ไม่มีความซับซ้อน และเพื่อกำจัดความเสี่ยงกรณีผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ จะสั่งจ่ายเงินที่อยู่ในบัญชีออกไปโดยพลการ หรือจ่ายออกไปให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง จึงมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ตามสัญญา RSTA ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดให้ สิริพัฒน์ โฟร์ โอนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิเข้าบัญชีที่ถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง

(ข) สิริพัฒน์ โฟร์ ได้ดำเนินการแก้ไขสัญญาเช่าเพิ่มเติมเพื่อให้แสนสิริชำระค่าเช่าตามสัดส่วนเข้าบัญชีที่ถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง

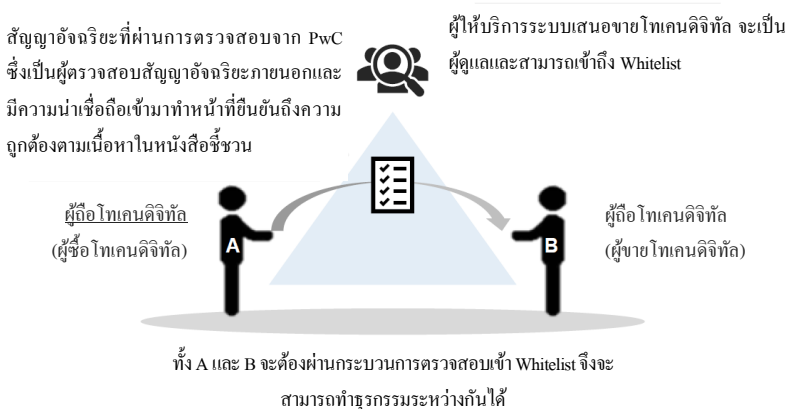
(ค) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้จัดเตรียมข้อมูลผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่จะมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส รวมถึงทำหน้าที่ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการสั่งจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยสั่งจ่ายเงินผ่านธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้

(ง) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดกลไกในการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งสองกลุ่มโดยตรง

4.4.4. มาตรการและกลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในส่วนของมาตรการป้องกันการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์

แผนภาพ 4.4.4.-1 กระบวนการสามแนวทางเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

"กระบวนการสามแนวทาง" - ผู้ซื้อโทเคนดิจิทัล ผู้ขายโทเคนดิจิทัล และ Whitelist



ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดกลไกความคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยใช้เทคโนโลยีต่าง ๆ เพื่อให้ความมั่นใจว่าโทเคนดิจิทัลที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลถืออยู่ปลอดภัยจากการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ 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

(ค) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนโทเคนดิจิทัล เพื่อดูแลและตรวจสอบรายชื่อที่มีสิทธิในการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (“**Whitelist**”)

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

4.5. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการเข้าร่วมลงทุนหรือโครงการ

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิโดยตรงที่จะได้รับผลตอบแทนจากกระแสเงินสดที่เกิดจากกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจัดสรรผลตอบแทนดังกล่าวได้ตามหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิในการเรียกร้องต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามข้อมูลในสัญญาอัจฉริยะและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดกลไกเพิ่มเติมที่นำมาใช้ทดแทนการบังคับสิทธิตามสัญญาอัจฉริยะ ดังนี้

1) กรณีของการจัดสรรโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้จัดให้มีระบบอิเล็กทรอนิกส์ในการช่วยคำนวณ โดยมีบุคลากรของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลคอยดูแลการใส่ข้อมูล

2) กรณีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเข้ามาร่วมดูแลการจ่ายผลตอบแทน เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนใด ๆ เว้นแต่เฉพาะเรื่องที่ระบุในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5 ว่าให้กระทำได้ต่อเมื่อได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่านั้น โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5 โดยที่มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5 นั้นจะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงมติหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่เป็นการลงมติเฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลในแต่ละประเภท

4.6. ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

การลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ มีความเสี่ยงในระดับสูง ก่อนตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงต่อไปนี้อย่างรอบคอบร่วมกับข้อมูลอื่น ๆ ในหนังสือชี้ชวน หากความเสี่ยงใดที่อ้างอิงอยู่ในหนังสือชี้ชวนเกิดขึ้นจริง กิจการ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานอาจได้รับผลกระทบด้านลบอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ มีความเสี่ยงที่ในปัจจุบันผู้ออกโทเคนดิจิทัลเชื่อว่ายังไม่มีนัยสำคัญ แต่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ และอาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญ ปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบด้านลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หากกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจริง ราคาโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ อาจปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียมูลค่าเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดได้

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ยังมีข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคต (Forward-Looking) ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและความไม่แน่นอน ผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญกับผลการดำเนินงานซึ่งได้มีการคาดการณ์ไว้ในข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว โดยเป็นผลมาจากปัจจัยบางประการ รวมทั้งความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ด้านล่างนี้ ตลอดจนส่วนอื่น ๆ ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลต่อไปนี้ประกอบกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ รวมทั้งข้อสงวนสิทธิเกี่ยวกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวด้วย

4.6.1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลและกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

4.6.1.1. ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้น

เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งราคาที่จะจำหน่ายได้ขึ้นอยู่กับปัจจัยตลาด ณ เวลานั้น ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ จึงมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้นเต็มจำนวน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(ก) กรณีของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A

โดยที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A มีสิทธิในการพิจารณาลงมติอนุมัติหรือไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในกรณีที่รายได้ส่วนสุดท้ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการน้อยกว่า 1,600 ล้านบาทได้ ซึ่งต้องอาศัยมติไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น ตามรายละเอียดในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5 จึงจะอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในราคาที่ต่ำกว่า 1,600 ล้านบาทได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวจะทำให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ไม่ได้รับเงินต้นคืนเต็มจำนวน

อย่างไรก็ดี หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A มีมติไม่ถึงร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็นให้จำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หรือกรณีที่ไม่มีราคาเสนอซื้อ การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะถูกขยายระยะเวลาออกไป ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทุกปีจนกว่าจะสำเร็จ โดยจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเช่นเดียวกับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการครั้งแรก ซึ่งหากไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้จนถึงวันสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้กับผู้ที่เสนอราคาสูงที่สุด โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และไม่มีการขยายระยะเวลาของโครงการอีก 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 รายได้ส่วนสุดท้ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะคำนวณจาก เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายข้างต้น เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ คงเหลือเป็นรายได้ส่วนสุดท้าย

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินโครงการเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีอุปสงค์ของสำนักงานให้เช่าในเชิงบวก ส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวมีความน่าสนใจ อีกทั้ง กระบวนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะทำโดยการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) โดยมีการว่าจ้างตัวแทนนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ให้ดำเนินการจัดการประกวดราคาให้เป็นไปอย่างมีมาตรฐาน โปร่งใส และเปิดเผยแก่สาธารณชน อีกทั้ง ยังมีทรัสตีทำหน้าที่คอยดูแล

และควบคุมการจำหน่ายทรัพย์สิน โดยการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการนั้นจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ

4.6.1.2. ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้เนื่องจากจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ

12 เดือนก่อนสิ้นสุดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยมูลค่าของการจำหน่ายจะขึ้นอยู่กับปัจจัยในตลาด ณ เวลานั้น ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ต่ำกว่ามูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ 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 เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้เพียงรายการเดียวของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ดังนั้นกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงขึ้นอยู่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเท่านั้น

เมื่อการเสนอขายและรายการธุรกรรมการลงทุนตามวัตถุประสงค์ของการระดมทุนแล้วเสร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพียงรายการเดียว คือ กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส มีความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการต่าง ๆ ที่พบได้ในอุตสาหกรรมอาคารสำนักงาน ความเสี่ยงเหล่านี้ส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือความควบคุมและความคาดหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ เช่น

- การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบของภาครัฐ นโยบายการเงิน ข้อกำหนดเกี่ยวกับการแบ่งเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน และความเห็นของหน่วยงานราชการ ตลอดจนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ นโยบายการเงิน และคำสั่งต่าง ๆ
- การเรียกเก็บภาษีหรือเงินเพิ่มจากหน่วยงานกำกับดูแล
- การโจมตีของผู้ก่อการร้าย
- ข้อกังวลด้านสุขภาพ รวมถึงโรคระบาดและโรคติดต่อร้ายแรง ซึ่งมีผลโดยตรงต่อการให้บริการของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เช่น การแพร่ระบาดของเชื้อไข้หวัดนกสายพันธ์ 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 ซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในหลายภาคส่วน โดยเฉพาะธุรกิจการท่องเที่ยวและ

โรงแรม รวมถึงมาตรการที่สร้างข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจที่ได้มีการกำหนดเป็นการชั่วคราวสำหรับสภาวการณ์ดังกล่าว เช่น การจำกัดเวลาในการเดินทาง การปิดร้านค้าบางประเภทและห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ เป็นการชั่วคราว อาจกระทบต่อชีวิตประจำวันของบุคคลทั่วไปและอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวม ทั้งการลดลงและหยุดชะงักของกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ทั้งโดยทางตรง และโดยทางอ้อมจากผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่

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

นอกจากนี้ กระแสเงินสดจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญหากมีความเสียหายหรืออันตรายเกิดขึ้นกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส หรือชื่อเสียงของทรัพย์สินดังกล่าวที่ไม่สามารถแก้ไขเยียวยาได้โดยเร็ว การที่ความเสี่ยงกระจุกตัวอยู่กับทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งเพียงรายการเดียวทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นมากกว่าเมื่อเทียบกับกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการลงทุนที่หลากหลายเพื่อกระจายความเสี่ยง

4.6.1.4. ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้เช่าเพียงรายเดียวและกรณีที่สภาพเศรษฐกิจไม่ดีหรือเกิดภาวะอื่น ๆ ที่อาจส่งผลให้ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า

เนื่องจากปัจจุบันกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส มีการทำสัญญากับผู้เช่ารายเดียว คือ แสนสิริ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมด 100% ของโครงการ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้เช่าเพียงรายเดียว หากผู้เช่ามีการผิดนัดชำระค่าเช่าไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม จะก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของสิริพัฒน์ โฟร์ เป็นจำนวนเท่ากับ 12.45 ล้านบาทต่อเดือน หรือ 149.42 ล้านบาทต่อปี ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA เท่ากับ 11.71 ล้านบาทต่อเดือน หรือ 140.50 ล้านบาทต่อปี ทำให้ความสามารถในการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลลดลง

อย่างไรก็ดี แสนสิริจัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีความมั่นคง ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ จากทริสเรทติ้ง เมื่อวันที่ ณ วันที่ 29 สิงหาคม 2565 โดยในครึ่งปีแรกของปี 2565 แสนสิริมีรายได้รวม และกำไรสุทธิสำหรับงวดระยะเวลา 6 เดือนจำนวน 13,057.34 ล้านบาท และ 1,163.88 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด ณ วันที่ 20 กันยายน 2565 เท่ากับ 17,600 ล้านบาท นอกจากนี้ ในกรณีที่แสนสิริผิดนัดชำระค่าเช่า สิริพัฒน์ โฟร์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินประกันสัญญาเช่าและเรียกร้องค่าขาดประโยชน์จากแสนสิริได้

4.6.1.5. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (“ระบบผลิตไฟฟ้า”) ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าผิดนัดชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้า

สิริพัฒน์ โฟร์ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา ("สัญญาซื้อขายไฟฟ้า") กับผู้ให้บริการรายหนึ่ง โดยมีแสนสิริซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดียวเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าตลอดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม สิริพัฒน์ โฟร์ในฐานะคู่สัญญาซื้อขายไฟฟ้า อาจมีความเสี่ยงที่จะต้องชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า อย่างไรก็ดี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะรับผิดชอบในการชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าเพื่อมิให้ สิริพัฒน์ โฟร์กระทำผิดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า และจะดำเนินการให้สิริพัฒน์ โฟร์ เรียกชำระคืนค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าและเจรจาต่อรองเพื่อริบเงินประกันสัญญาเช่า รวมถึงเรียกร้องค่าขาดประโยชน์จากแสนสิริ โดยสิทธิในการได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่ได้รับผลกระทบจากภาระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าว

นอกจากนี้ เมื่อสิ้นสุดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยให้ผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการรับโอนภาระผูกพันตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าต่อไปจนครบอายุสัญญา ซึ่งการเปลี่ยนคู่สัญญานี้มิได้มีการคิดค่าปรับแต่อย่างใด หากผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการประสงค์ที่จะยกเลิกสัญญาซื้อขายไฟฟ้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมในการยกเลิกสัญญาเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 11.6 ล้านบาท

4.6.1.6. ความสูญเสียที่มิได้มีการทำประกันภัยไว้ หรือเกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัย อาจส่งผลกระทบทางลบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

ภายใต้เงื่อนไขในสัญญาเช่าระหว่างสิริพัฒน์ โฟร์ 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 หากเกิดความสูญเสียที่มิได้มีการทำประกันภัยไว้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจจะต้องสูญเสียทั้งเงินลงทุน และกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินโครงการได้ นอกจากนั้น แม้ความสูญเสียจะได้รับความคุ้มครองจากการประกันภัย แต่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังอาจจะต้องจ่ายเงินเป็นจำนวนมากในการฟื้นฟูความเสียหายไปก่อนที่บริษัทผู้รับประกันภัยจะชำระค่าสินไหมให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสำหรับความสูญเสียดังกล่าว หรือมูลค่าความเสียหายอาจสูงกว่าทุนทรัพย์ที่เอาประกันได้ อันจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

4.6.1.7. ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินที่มีการประเมินค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อาจไม่ได้แสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้

เนื่องจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการนั้น จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมุติฐานที่ประเมินขึ้น ณ วันที่จัดทำรายงานเป็นสำคัญ โดยข้อมูลและสมมุติฐานดังกล่าวมีการพิจารณาอ้างอิงมาจากสถานการณ์อุตสาหกรรมและภาวะตลาด ณ ช่วงเวลาที่มีการจัดทำรายงาน อาทิ สภาวะตลาดของพื้นที่ให้เช่า ความสามารถในการ

แข่งขัน ภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งหากปัจจัยที่นำมาพิจารณาดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ข้อมูลและ สมมุติฐานที่ใช้อ้างอิง รวมถึงสถานการณ์ในอุตสาหกรรมที่นำมาใช้พิจารณานั้นอาจเปลี่ยนแปลงไปจากวันที่มีการจัดทำรายงานการประเมิน และอาจจะส่งผลกระทบให้มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินไว้ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ รวมถึงในอนาคตหากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการจำหน่ายทรัพย์สิน ราคาทรัพย์สินที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะได้รับก็อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

ดังนั้น ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โทเคนดิจิทัลอาจน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ลงทุนจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้ เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

4.6.1.8. ความเสี่ยงจากกรณีกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเข้าลงทุนถูกเวนคืน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานราชการเวนคืนกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่ลงทุน ซึ่งจะทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่อาจใช้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสที่ลงทุนไปแล้วเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจ่ายเพื่อการลงทุนในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส และ ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และตามที่หน่วยงานราชการที่รับผิดชอบในการเวนคืนดังกล่าวกำหนดตามหลักเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ จากการได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ผู้ออกโทเคนดิจิทัลพบว่า ที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสไม่อยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐซึ่งอาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต

4.6.2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างองค์กร

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมทั้งหมดที่รองรับการเสนอขายครั้งนี้ ผู้ลงทุนจึงต้องพึ่งพาการปฏิบัติตามข้อผูกพันโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล เพื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการบังคับสิทธิทั้งหลายของผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายใต้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้อง ด้วยเหตุที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ใช่ผู้ถือหุ้นและไม่มีอำนาจควบคุมการจัดการเหนือผู้ออกโทเคนดิจิทัล จึงอาจเป็นการยากที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลบังคับใช้สิทธิของผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายใต้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องดังกล่าว หากคู่สัญญาของธุรกรรมนั้นไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันของตนภายใต้ธุรกรรมนั้น

เพื่อลดความเสี่ยงนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงแต่งตั้งทรัสตีเพื่อทำหน้าที่ในการคุ้มครองและดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ กล่าวคือหุ้นทั้งหมดของ สิริพัฒน์ โฟร์ และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมปัส ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ในกรณีที่มีการทำผิดข้อกำหนด หรือหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสตีมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกองทรัสต์และทรัสตี ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 3) นอกจากนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถดำเนินการทางกฎหมายต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามคำรับรองที่ให้ไว้ตามหนังสือชี้ชวน

4.6.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

4.6.3.1. โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ คือผลิตภัณฑ์การลงทุนชนิดหนึ่ง ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงไม่สามารถมีส่วนเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายและการดำเนินกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้กำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรผลตอบแทนและการบริหารสัญญาเช่า รวมถึงนโยบายอื่น ๆ ที่สำคัญ และจะทบทวนหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายดังกล่าวให้มีความเหมาะสมกับสภาพธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ดี ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถมีส่วนในการกำหนดนโยบายดังกล่าวได้ ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงนโยบายที่อาจเกิดขึ้น

4.6.3.2. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของศูนย์ซื้อขายดิจิทัล และปัจจัยภายนอกที่อาจกระทบต่อราคาของโทเคนดิจิทัล

ปัจจุบันโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ จดทะเบียนซื้อขายใน ERX ซึ่งเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดย ก.ล.ต.

อย่างไรก็ดี แม้จะมีการจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลเพื่อรองรับการซื้อขายโทเคนดิจิทัลนี้ แต่ยังมีปัจจัยอีกหลายประการที่อาจส่งผลกระทบทางลบต่อสภาพคล่องหรือราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้ ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่อาจรับรองได้ว่า ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ที่ตนถือได้ และไม่อาจรับรองราคาที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ที่ตนถือได้

โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมใน "4.7. การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล"

ทั้งนี้ มีปัจจัยอีกหลายประการที่อาจส่งผลกระทบทางลบต่อราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เช่น

- ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง หรือที่คาดการณ์ไว้ ฐานะทางการเงิน กระแสเงินสด และสภาพคล่อง

- การเผยแพร่รายงานการวิจัยเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรืออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์กลุ่มอาคารสำนักงาน
- การเปลี่ยนแปลงการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่คล้ายกัน
- การคาดการณ์ของสื่อต่าง ๆ หรืออุตสาหกรรมการลงทุน ซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรืออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์กลุ่มอาคารสำนักงาน
- อัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากโทเคนดิจิทัลของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- การเปลี่ยนแปลงนโยบายรัฐบาล ระเบียบ หรือกฎหมาย
- ความผันผวนของราคาและปริมาณการซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลโดยทั่วไป
- สภาวะตลาดและเศรษฐกิจโดยทั่วไป รวมถึงสภาวะปัจจุบันของตลาดสินเชื่อและตลาดทุน

4.6.3.3. หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดเพิ่มขึ้นอาจส่งผลกระทบทางลบต่อราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ปัจจัยหนึ่งที่ผู้ลงทุนอาจต้องพิจารณาก่อนตัดสินใจซื้อหรือขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ คือ ความสามารถของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการจ่ายอัตราการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดเพิ่มขึ้น ผู้ลงทุนอาจต้องการอัตราผลตอบแทนจากโทเคนของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพิ่มขึ้น หรืออาจเลือกลงทุนในรูปแบบอื่นที่จ่ายผลตอบแทนหรือดอกเบี้ยสูงกว่า ดังนั้น ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและสภาวะตลาดทุนอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้ เช่น หากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นโดยที่อัตราการจ่ายผลตอบแทนของผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้เพิ่มขึ้นด้วย ราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ อาจปรับตัวลง เนื่องจากผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนเพิ่มขึ้นจากโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เพราะอัตราตลาดของตราสารที่มีภาระดอกเบี้ยอื่น 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 อาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ 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) ซึ่งอาจส่งผล

กระทบรุนแรงต่อความสามารถในการเข้าถึงตลาดซื้อขายหรือศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ตลอดจนโครงสร้าง สิทธิ มูลค่า และความสามารถในการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน สิริฮับได้ ขณะเดียวกันหากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่ต้องอาศัยการตีความ หรือที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมนั้นได้ อาจก่อให้เกิดผลลัพธ์ทางลบต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงโทษและค่าปรับทางแพ่งด้วย

4.6.4.2. การพัฒนาเครือข่ายบล็อกเชนเพิ่มเติม และการยอมรับให้เครือข่ายบล็อกเชนเป็นส่วนหนึ่งของอุตสาหกรรมใหม่ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ หลายประการซึ่งยากที่จะประเมินได้

การใช้ประโยชน์และการเติบโตของอุตสาหกรรมบล็อกเชนยังมีความไม่แน่นอนสูงมาก ปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่องและการพัฒนาอุตสาหกรรมสินทรัพย์ดิจิทัล ตลอดจนเครือข่ายบล็อกเชนต่าง ๆ เพิ่มเติม เช่น

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

การชะลอตัวหรือการหยุดการพัฒนา การยอมรับเป็นการทั่วไป การนำมาใช้ หรือการใช้เครือข่ายบล็อกเชนที่ชะลอตัว (เช่น บล็อกเชนเทโซส) อาจก่อให้เกิดอุปสรรคหรือทำให้โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้รับการยอมรับและนำไปใช้ล่าช้าลงได้

4.6.4.3. ราคาสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนอาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ที่ผ่านมาราคาสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนบางประเภทอาจมีความผันผวนอย่างรุนแรง ดังนั้น ราคาตลาดสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ จึงอาจมีความผันผวนสูงเช่นกัน นอกจากนี้ มีปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เช่น

- ปริมาณสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนทั่วโลก
- ความต้องการสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนทั่วโลก ซึ่งอาจได้รับอิทธิพลจากการที่มีผู้ค้าปลีกและธุรกิจพาณิชย์ยอมรับสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชน และ/หรือคริปโทเคอร์เรนซีในการชำระค่าสินค้า และ/หรือ บริการเพิ่มขึ้น ความปลอดภัยของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ความรู้

ความเข้าใจว่าการใช้และถือสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนมีความปลอดภัย ตลอดจนข้อจำกัดด้านการกำกับดูแลว่าด้วยการใช้งานสินทรัพย์ดิจิทัลดังกล่าว

- การที่นักลงทุนคาดการณ์เกี่ยวกับอัตราเงินเฟ้อ
- อัตราดอกเบี้ย
- อัตราแลกเปลี่ยนสกุลเงิน รวมถึงอัตราแลกเปลี่ยนสินทรัพย์ดิจิทัลเป็นสกุลเงินทั่วไป (fiat currency)
- นโยบายการฝากและถอนสกุลเงินทั่วไป (fiat currency) ในตลาดซื้อขายต่าง ๆ เช่น ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลหรือตลาดซื้อขายอื่น ๆ ที่อาจมีการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ตลอดจนสภาพคล่องของตลาดซื้อขายนั้น ๆ
- การให้บริการหยุดชะงักหรือความล้มเหลวของตลาดซื้อขายที่อาจมีการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ
- การลงทุนและซื้อขายของผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งรวมถึงกองทุนส่วนบุคคลและกองทุนรวมที่หากกฎเกณฑ์มีการเปิดช่องให้สามารถลงทุนได้ อาจเข้าลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ทั้งทางตรงและทางอ้อม
- นโยบายการเงินของรัฐบาลต่าง ๆ ข้อจำกัดด้านการซื้อขายแลกเปลี่ยน การด้อยค่า และการประเมินมูลค่าสกุลเงินใหม่
- มาตรการด้านการกำกับดูแล (ถ้ามี) ที่กระทบต่อการใช้สินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชน เช่น โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ
- การรักษาและพัฒนาโพรโทคอลของบล็อกเชนเทโซส
- เหตุการณ์หรือสถานการณ์ทางการเมือง เศรษฐกิจ หรือการเงิน ไม่ว่าจะในระดับภูมิภาคหรือระดับโลก
- ความคาดหวังของผู้มีส่วนร่วมในสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนว่า มูลค่าโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ หรือสินทรัพย์ดิจิทัลอื่น ๆ ในระบบบล็อกเชนจะเปลี่ยนแปลงในอนาคตอันใกล้

หากสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนรายการใดรายการหนึ่งมีราคาลดลงอย่างมีนัยสำคัญอาจก่อให้เกิดความผันผวนในอุตสาหกรรมสินทรัพย์บล็อกเชนทั้งหมดได้ และอาจกระทบต่อสินทรัพย์ดิจิทัลอื่น ๆ ในระบบบล็อกเชน รวมถึงโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับด้วย

4.6.4.4. อาจมีภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ เช่น การยักยอก การเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (hack) การติดมัลแวร์ หรือความเสียหายอื่น ๆ ต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ หรือเครือข่ายบล็อกเชนที่ออกโทเคน ซึ่งอาจส่งผลกระทบทางลบต่อการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้

การละเมิดความปลอดภัย มัลแวร์คอมพิวเตอร์ และการบุกรุกด้วยการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (hack) เป็นปัญหาที่พบได้บ่อยนับแต่มีการเปิดตัวเครือข่ายบล็อกเชนเป็นต้นมา การละเมิดความปลอดภัยด้วยการเจาะระบบคอมพิวเตอร์หมายถึงความพยายามที่จะเข้าถึงข้อมูลหรือระบบโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือเจตนาให้เกิดการทำงานที่ผิดปกติ

หรือความสูญหายหรือเสียหายของข้อมูล ซอฟต์แวร์ ฮาร์ดแวร์ หรืออุปกรณ์คอมพิวเตอร์อื่น ๆ รวมถึงการติดไวรัสคอมพิวเตอร์ ไม่ว่าจะโดยเจตนาหรือไม่ก็ตาม ซึ่งอาจเป็นอันตรายหรือก่อให้เกิดความเสียหายต่อซอฟต์แวร์ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (ซึ่งใช้บล็อกเชนเทโซส) ส่งผลให้สูญเสียการทำหน้าที่ มูลค่า การครอบครอง หรือความเสียหายอื่น ๆ ต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ความเสียหายของโครงสร้างพื้นฐานของซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ อาจส่งผลกระทบทางลบต่อการลงทุนดังกล่าวได้

อย่างไรก็ตาม สำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ นั้น การใช้การติดตามในรูปแบบ Whitelist จะลดความเสี่ยงของภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ได้อย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือจะใช้การติดตามในรูปแบบ Whitelist สำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและรายละเอียดเกี่ยวกับการถือโทเคนดิจิทัล โดยจะแสดงข้อมูลอย่างเป็นทางการเกี่ยวกับโครงสร้างการถือครองโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ต่างจากกรณีของตราสารที่ระบุชื่อผู้ถือที่ผู้เป็นเจ้าของไม่สามารถไล่เบี้ยได้ในกรณีที่มีการยักยอก ทั้งนี้ หากมีการเจาะระบบคอมพิวเตอร์หรือปัญหาอื่นใดที่เกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล 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 งบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัล จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงิน หรือผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

4.6.5.2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัลและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาจส่งผลให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจมีภาระภาษีเพิ่มเติมจากการลงทุน หรือการซื้อขายโทเคนดิจิทัล หรืออาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีของผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ อีกทั้ง ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับ

โอนกรรมสิทธิ์ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

4.6.5.3. ความเสี่ยงทางการเมือง

จากการที่สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยเคยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย ดังนั้น ในกรณีที่เกิดปัญหาทางการเมืองอีกในอนาคตอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

4.7. การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ปัจจุบันโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้เข้าจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลอีอาร์เอ็กซ์ ("**ERX**") ซึ่งได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง ภายใต้การกำกับดูแลโดย ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

4.8. เงื่อนไขในการซื้อขาย และการโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลสิริ ฮับ ในตลาดรอง

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังไม่อนุญาตให้มีการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่มิได้เปิดไว้กับ ERX ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่เปิดไว้กับ ERX ประสงค์จะโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับระหว่างผู้ถือโทเคนดิจิทัลด้วยกัน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องดำเนินการซื้อขายบนระบบของ ERX เท่านั้น

อย่างไรก็ดี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาให้มีการซื้อ ขาย และโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับในลักษณะอื่นใดเพิ่มเติมในอนาคตได้

4.9. ข้อมูลเพิ่มเติม

4.9.1. เอกสารแนบที่เกี่ยวข้อง

เอกสารแนบของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ ประกอบด้วย

(ก) เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของสัญญา RSTA

(ข) เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าแสนสิริ("สัญญาเช่า") และสรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าแสนสิริ (“สัญญาแก้ไขสัญญาเช่า”)

(ค) เอกสารแนบ 3 สัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ง) เอกสารแนบ 4 ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(จ) เอกสารแนบ 5 หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ส่วนที่ 5

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1

สรุปสาระสำคัญของสัญญา RSTA

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

	(ช) 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
เงื่อนไขบังคับก่อน	• เงื่อนไขบังคับก่อนที่คู่สัญญาจะต้องปฏิบัติให้ครบถ้วนก่อนหรือภายในวันที่มีการซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (1) ผู้ขายกระแสรายรับได้รับการอนุมัติและการอนุญาตตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน เพื่อการเข้าทำและการปฏิบัติตามภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA (2) การเข้าทำและปฏิบัติตามเอกสารธุรกรรมและความสมบูรณ์ของเอกสารธุรกรรม และ (3) ผู้ซื้อกระแสรายรับสามารถออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนได้สำเร็จ • ในกรณีที่ไม่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนให้แล้วเสร็จหรือเงื่อนไขบังคับก่อนไม่ได้รับการยกเว้นภายในหรือก่อนหก (6) เดือนนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา RSTA หรือระยะเวลานานกว่านั้นตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ("**วันสุดท้ายที่เงื่อนไขบังคับก่อนต้องสำเร็จ**") ผู้ซื้อกระแสรายรับหรือผู้ขายกระแสรายรับอาจบอกเลิกสัญญา RSTA (โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่ไม่สำเร็จนั้นต้องไม่ได้มีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาฝ่ายที่ขอใช้สิทธิเลิกสัญญาฝ่ายนั้นเพียงฝ่ายเดียว) และทั้งผู้ขายกระแสรายรับและผู้ซื้อกระแสรายรับจะไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่จะเป็นสิทธิเรียกร้องที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันใด ๆ ของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเพื่อให้เงื่อนไขบังคับก่อนที่เกี่ยวข้องสำเร็จ

ภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับก่อนวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ	• 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 ที่เป็นสาระสำคัญของกรมธรรม์ประกันภัยใด ๆ และ (5) ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องไม่ก่อภาระติดพันใด ๆ เหนือส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส หรือส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของสัญญาเช่าแสนสิริ • ในกรณีที่ผู้ขายกระแสรายรับฝ่าฝืนภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับก่อนวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ และการฝ่าฝืนนั้นไม่ได้รับการแก้ไข (หากแก้ไขได้) ภายในวันสุดท้ายที่เงื่อนไขบังคับก่อนต้องสำเร็จ ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา RSTA
สิทธิและความเสี่ยง	สัญญา RSTA ถือเป็นการขายขาดซึ่งกระแสรายรับ และมิใช่การก่อหลักประกันเหนือภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับ ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิอย่างเต็มที่ในกระแสรายรับนับตั้งแต่วันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ รวมถึงมีสิทธิในการจำหน่าย จ่าย หรือโอนกระแสรายรับ และมีสิทธิอย่างเต็มที่ในการได้รับและยึดถือกระแสรายรับเพื่อตนเอง
การส่งมอบกระแสรายรับ	• นับจากวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ ผู้ขายกระแสรายรับจะส่งมอบและ/หรือดำเนินการให้ผู้เช่าส่งมอบกระแสรายรับให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ ดังต่อไปนี้ (ก) ในการส่งมอบกระแสรายรับรายเดือนครั้งแรกภายใต้สัญญา RSTA จะต้องส่งมอบเงินจำนวนดังต่อไปนี้ในวันเริ่มต้น 1) หากในวันเริ่มต้น แสนสิริได้ชำระค่าเช่าสำหรับเดือนนั้นให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับไปแล้ว ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องส่งมอบกระแสรายรับรายเดือนไปยังบัญชีต่าง ๆ ตามที่ระบุในย่อหน้า (ข) ด้านล่าง โดยสัดส่วนของกระแสรายรับรายเดือนที่จะต้องส่งมอบไปยังบัญชีต่าง ๆ จะเป็นไปตามสัดส่วนของจำนวนวันที่เหลือในเดือนนั้น ๆ 2) 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 (สำหรับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล)	11,333,333.33 บาท	10,833,333.33 บาท
บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ)	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 อันเนื่องมาจากเกิดเหตุการณ์ตามข้อกำหนดภายใต้สัญญา RSTA สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน ไปยังบัญชีที่มีผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลดูแล รวมถึงยินยอมและระบุในสัญญาขาย จำหน่าย หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เงินที่ได้จากการจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ส่งตรงจากผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการไปยังบัญชีที่มีผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลดูแล โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้าทำกับผู้ซื้อ จะต้องมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อรับภาระหน้าที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน

(ง) ภายหลังจากระยะเวลาการเช่าแสนสิริสิ้นสุดลง ให้กระแสรายรับรายเดือนที่จะต้องส่งมอบให้กับผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันต่อไป ซึ่งเป็นรายได้ทั้งหมดที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส หลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องในการบริหารกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และ

(จ) เงินอื่น ๆ ที่เป็นกระแสรายรับ จะนำส่งภายใน 3 (สาม) วันทำการนับจากวันที่ได้รับเงินจำนวนนั้น

- "**กระแสรายรับรายเดือน**" หมายถึง รายได้ที่ต้องส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนทุกเดือนในแต่ละปี ซึ่งเป็นรายได้รวมที่ผู้ขายกระแสรายรับคาดว่าจะได้รับจากการให้เช่าพื้นที่ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงานซึ่งรวมถึงสัญญาเช่าอาคารสำนักงานที่มีการขยายเวลาหรือการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป (หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่ตกลงกัน ค่าภาษีที่เกี่ยวข้องและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการบำรุงรักษา (ถ้ามี)) โดยจะต้องนำส่งกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA
- "**บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล)**" หมายถึง บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับเพื่อรับกระแสรายรับรายเดือนที่ถือเป็นผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ที่ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA
- "**บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ)**" หมายถึง บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับเพื่อรับกระแสรายรับรายเดือนที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับ

	ที่ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA • **"บัญชีของผู้ขายกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ)"** หมายถึง บัญชีของผู้ขายกระแสรายรับเพื่อรับกระแสรายรับรายเดือนที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ขายกระแสรายรับ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA และผู้ขายกระแสรายรับไม่มีหน้าที่ต้องนำส่งเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ • กระแสรายรับรายเดือนสำหรับระยะเวลาการเช่าแสนสิริจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในภาคผนวก (*กระแสรายรับรายเดือนสำหรับ 12 ปีแรก*)
ภาระผูกพันที่สำคัญอื่น ๆ ของผู้ขายกระแสรายรับ	• ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องกระทำการดังต่อไปนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ขายกระแสรายรับเอง ➢ ผู้ขายกระแสรายรับต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติทั้งหมดที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA ➢ ในกรณีที่กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป๊ส มีผู้เช่าพื้นที่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดเป็นระยะเวลาติดต่อกัน 1 ปีขึ้นไป ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้ผู้ขายกระแสรายรับขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป๊ส โดยผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป๊สให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ผู้ซื้อกระแสรายรับร้องขอ เงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป๊ส (หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นทั้งหมดและภาษีที่เกี่ยวข้อง) จะถือเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับที่ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องจัดให้ผู้ซื้อส่งมอบให้กับผู้ซื้อกระแสรายรับ โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป๊สที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้าทำกับผู้ซื้อ จะต้องมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อรับภาระหน้าที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ➢ ผู้ขายกระแสรายรับต้องจัดส่งรายงานการประเมินราคาฉบับล่าสุดให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับพร้อมทั้งงบแสดงผลการดำเนินงานฉบับสมบูรณ์สำหรับการดำเนินงานกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป๊ส งบการเงิน ข้อมูลที่เกี่ยวกับสถานะทางการเงินและธุรกิจของผู้ขายกระแสรายรับ สำเนาของสัญญาหรือเอกสารใดที่เสนอจะเข้าทำเพื่อแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง สละสิทธิ์ ปรับปรุง ระงับ หรือแทนที่ข้อกำหนดใด ๆ ของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน สัญญาเช่าอาคารสำนักงานฉบับใหม่ใด ๆ ที่ทำขึ้นระหว่างผู้ขายกระแสรายรับและผู้เช่ารายใหม่ใด ๆ และสำเนาหนังสือบอกเลิกสัญญา หนังสือแจ้งเตือน คำบอกกล่าวการผิดสัญญา หรือคำบอกกล่าวที่สำคัญซึ่งได้ส่งตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุในสัญญา RSTA ➢ ผู้ขายกระแสรายรับต้องเก็บรักษาสมุดบัญชี รายงาน และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป๊ส และจะต้องอนุญาตให้ผู้ซื้อกระแสรายรับสามารถเข้าถึงสมุดบัญชี รายงานและเอกสารต่าง ๆ ได้ตามสมควรตามข้อกำหนดในสัญญา RSTA • ผู้ขายกระแสรายรับจะแจ้งให้ผู้ซื้อกระแสรายรับทราบถึงสถานการณ์ใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้ทราบมา ซึ่งทำให้หรือมีความเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผลที่จะทำให้สัญญาเช่าอาคารสำนักงานเป็นโมฆะหรือไม่มีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์ หรือสิ้นสุดลง การที่แสนสิริหรือผู้เช่ารายใด ๆ ไม่ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงานที่เกี่ยวข้อง การผิดข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญภายใต้สัญญาเช่า

	อาคารสำนักงาน สถานการณ์ใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้ทราบมา (ไม่ว่าจะเกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอื่นใด) ซึ่งทำให้หรือมีความเป็นไปได้ที่จะทำให้ภาระผูกพันส่วนที่เป็นสาระสำคัญของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งภายใต้สัญญาเช่าอาคารสำนักงานถูกระงับหรือไม่สามารถบังคับได้ ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนที่เป็นสาระสำคัญ การได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส การผิดสัญญา การแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ การยกเลิก หรือการเสนอให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญหรือยกเลิกกรมธรรม์ประกันภัยหรือสัญญาที่เกี่ยวข้องกับประกันภัย และคดีความหรือการดำเนินการทางกฎหมายที่หากมีคำชี้ขาด คำพิพากษา หรือคำตัดสินจะไม่เป็นคุณแก่ผู้ขายกระแสรายรับ ซึ่งอาจคาดหมายได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ
ประกันภัย	• ผู้ขายกระแสรายรับจะจัดให้มี (หรือจัดให้ผู้เช่ามี) การประกันภัยสำหรับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสอย่างเหมาะสมและกรมธรรม์ประกันภัยเหล่านั้นจะต้องยังคงมีผลใช้บังคับและมีผลสมบูรณ์ • เว้นแต่ในกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง ผู้ขายกระแสรายรับจะดำเนินการนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้จากบริษัทประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยประเภทความเสียหายต่อทรัพย์สินและกรมธรรม์ประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิดมาใช้ในการซ่อมแซม การจัดทดแทน หรือการจัดเปลี่ยนทรัพย์สินทั้งหลายที่เป็นวัตถุแห่งข้อเรียกร้องตามการประกันภัยที่ก่อให้เกิดค่าสินไหมทดแทนตามการประกันภัยนั้นขึ้น
ค่าเสียหาย	• ผู้ขายกระแสรายรับตกลงจะชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับและตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับในความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ความสูญเสีย ข้อเรียกร้อง ภาษี อากรแสตมป์ ความรับผิด และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าทนายความในจำนวนที่สมเหตุสมผลและรายจ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีการตัดสินให้ต้องจ่ายโดยผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับ หรือที่เกิดขึ้นกับผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับอันเนื่องจากหรือโดยมีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง สัญญาหรือคำรับรอง หรือการแถลงที่ไม่เป็นจริงประการใด ๆ โดยผู้ขายกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA เว้นแต่ในกรณีที่เป็นความผิด ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือการจงใจไม่ปฏิบัติตามของผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับ ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิอื่นใดที่ผู้ซื้อกระแสรายรับอาจมีอยู่ภายใต้สัญญา RSTA หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง • ผู้ซื้อกระแสรายรับตกลงจะชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับและตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับในความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ความสูญเสีย ข้อเรียกร้อง ภาษี อากรแสตมป์ ความรับผิด และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าทนายความในจำนวนที่สมเหตุสมผลและรายจ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีการตัดสินให้ต้องจ่ายโดยผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับ หรือที่เกิดขึ้นกับผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับอันเนื่องจากหรือโดยมีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง สัญญาหรือคำรับรอง หรือการแถลงที่ไม่เป็นจริงประการใด ๆ โดยผู้ซื้อกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA เว้นแต่ในกรณีที่เป็นความผิด ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือการจงใจไม่ปฏิบัติตามของผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับ ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิอื่นใดที่ผู้ขายกระแสรายรับอาจมีอยู่ภายใต้สัญญา RSTA หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

การสิ้นสุดลงของสัญญา	• สัญญา RSTA อาจสิ้นสุดลงโดยการที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันให้ยกเลิกสัญญา หรือตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA • เมื่อมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ สัญญา RSTA จะสิ้นสุดลงโดยทันที ➢ มีการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เนื่องจากมีผู้เช่าพื้นที่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดเป็นระยะเวลาติดต่อกัน 1 ปีขึ้นไป และผู้ซื้อกระแสรายรับเรียกร้องให้ผู้ขายกระแสรายรับขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และผู้ขายกระแสรายรับได้จัดให้ผู้ซื้อส่งมอบกระแสรายรับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้าทำกับผู้ซื้อ จะต้องมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อรับภาระหน้าที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ➢ เกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง และผู้ขายกระแสรายรับได้ส่งมอบกระแสรายรับทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเต็มจำนวนแล้ว ➢ มีการขายกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส เนื่องจากมีเหตุบางประการภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสจะต้องมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อรับภาระหน้าที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน และทรัสตีได้จ่ายกระแสรายรับและ/หรือ ผลตอบแทนจากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ (หลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมถึงค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์และภาษีจากการขาย) ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเต็มจำนวนแล้วตามข้อกำหนดภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน • หากเกิดเหตุสิ้นสุดของสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญา RSTA ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิบอกเลิกสัญญา RSTA โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ขายกระแสรายรับ และผู้ซื้อกระแสรายรับยังมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ขายกระแสรายรับขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือนนับแต่วันที่ผู้ซื้อกระแสรายรับร้องขอ โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้าทำกับผู้ซื้อ จะต้องมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อรับภาระหน้าที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน เงินที่ได้จากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (หลังหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและภาษีที่เกี่ยวข้อง) จะรวมเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับซึ่งผู้ขายกระแสรายรับจะต้องจัดให้ผู้ซื้อส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA เหตุสิ้นสุดของสัญญา รวมถึงกรณีที่ผู้ขายกระแสรายรับไม่ชำระกระแสรายรับรายเดือนเป็นระยะเวลาหก (6) เดือนติดต่อกัน หรือผู้ขายกระแสรายรับไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันตามที่ระบุไว้ในสัญญา RSTA และการไม่ปฏิบัตินั้นไม่ได้รับการแก้ไขเยียวยาหรือไม่สามารถแก้ไขเยียวยาให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือผู้ขายกระแสรายรับล้มละลายหรือถูกเจ้าหนี้เริ่มดำเนินคดีฟ้องล้มละลาย หรือสัญญาเช่าแสนสิริสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนด • การที่สัญญา RSTA สิ้นสุดลง ไม่มีผลกระทบต่อภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับซึ่งเกิดขึ้นก่อนหน้าวันที่สัญญาสิ้นสุดลง และผู้ขายกระแสรายรับรับทราบและตกลงว่าถึงแม้ว่าจะมีหนังสือแจ้ง

	การบอกเลิกสัญญาและวันที่สิ้นสุดของสัญญาได้ผ่านไปแล้วก็ตาม ผู้ขายกระแสรายรับจะปฏิบัติตามภาระผูกพันเหล่านั้นทั้งหมดจนกว่าภาระผูกพันเหล่านั้นจะเสร็จสมบูรณ์หรือได้รับการปลดเปลื้องทั้งหมดอย่างไม่มีเงื่อนไข
การโอนสิทธิ	• เว้นแต่กรณีตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญา RSTA ผู้ขายกระแสรายรับและผู้ซื้อกระแสรายรับไม่สามารถโอนหรือก่อหลักประกันเหนือสัญญา RSTA หรือโอนผลประโยชน์ทั้งหมดหรือบางส่วนของสัญญา 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

กระแสรายรับรายเดือนที่ระบุในตารางข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสนสิริสำหรับระยะเวลาการเช่าแสนสิริซึ่งจะสิ้นสุดลงในวันที่ 15 ธันวาคม 2574

เอกสารแนบ 2

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าแสนสิริ ("สัญญาเช่า")

และสรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าแสนสิริ (“สัญญาแก้ไขสัญญาเช่า”)

1) <u>สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าแสนสิริ ("สัญญาเช่า")</u>

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 สำนักงานที่ดินที่สถานที่เช่าอยู่ในเขตรับผิดชอบภายในวันที่ผู้ให้เช่ากำหนดโดยการแจ้งเป็นหนังสือส่งไปยังผู้เช่าให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแจ้งวันจดทะเบียนเช่าให้ผู้เช่าทราบ คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันดำเนินการจดทะเบียนสัญญาเช่าในวันที่ 30 มิถุนายน 2563
ข้อปฏิบัติของผู้ให้เช่า	- ผู้ให้เช่าจะปฏิบัติตามภาระผูกพันดังต่อไปนี้ในระหว่างระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป ก) อนุญาตให้ผู้เช่า ครอบครองและใช้ประโยชน์สถานที่เช่าอย่างสงบและปราศจากการแทรกแซงหรือรบกวนจากผู้ให้เช่า

	ข) ไม่จำหน่ายหรือก่อภาระติดพันใด ๆ เกี่ยวกับสถานที่เช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือล่วงหน้าจากผู้เช่า ค) ดำเนินการให้เป็นที่แน่นอนว่าที่ดินมีทางเข้าและทางออกสู่ทางสาธารณะ และได้สิทธิภาระจำยอมตามรายละเอียดที่ปรากฏในโฉนดที่ดินมีการจดทะเบียนภาระจำยอมซึ่งแนบมาในภาคผนวก 5 แนบท้ายสัญญาเช่า ง) อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าเกี่ยวกับเอกสาร การขออนุญาต และการติดต่อสื่อสารกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อการบำรุงรักษาสถานที่เช่า
ค่าเช่า	- ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน นับจากวันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า (**"ค่าเช่า"**) ตามอัตราและงวดการชำระเงินที่ปรากฏในสัญญาเช่า โดยผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในหรือก่อนวันที่ 5 ของทุกเดือนปฏิทิน - เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่า ผู้ให้เช่าอาจออกใบแจ้งหนี้ให้กับผู้เช่าในวันที่ 25 ของแต่ละเดือนปฏิทินก่อนเดือนที่ครบกำหนดชำระค่าเช่า - ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าภายในสิบห้า (15) วัน หลังจากที่ได้รับชำระค่าเช่าโดยครบถ้วน
การผิดนัดชำระค่าเช่า	- <u>ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าไม่เกินสามสิบ (30) วัน</u> ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาการชำระค่าเช่า ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระให้แก่ผู้ให้เช่า และชำระค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของค่าเช่าที่ค้างชำระ โดยคิดค่าปรับเป็นรายวันนับจากวันที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าจนกระทั่งมีการชำระเงินค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่าจนครบถ้วน - <u>ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเกินกว่าสามสิบ (30) วัน</u> ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่าสามสิบ (30) วัน ผู้เช่าตกลงให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าในสาระสำคัญ ซึ่งผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าโดยส่งหนังสือแจ้งผู้เช่า และกลับเข้าครอบครองสถานที่เช่า และ/หรือริบเงินประกันความเสียหาย (ตามที่นิยามไว้ข้างล่างนี้) ในกรณีนี้ ผู้เช่าจะชำระค่าปรับ ค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการบังคับสัญญาให้กับผู้ให้เช่า เว้นแต่ผู้เช่ามีสิทธิโต้แย้งหนี้ดังกล่าวได้ตามกฎหมาย
ข้อปฏิบัติของผู้เช่า	ผู้เช่าตกลงจะปฏิบัติตามภาระผูกพันดังต่อไปนี้ - <u>การตรวจสอบสถานที่เช่า</u> (ข้อ 4.1): ผู้ให้เช่าและตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปตรวจสอบสถานที่เช่า ในระหว่างเวลาทำการปกติของผู้เช่า เมื่อได้ส่งหนังสือแจ้งล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน เว้นแต่จะเป็นเรื่องเร่งด่วนซึ่งไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือแจ้งล่วงหน้า การดำเนินการของผู้ให้เช่าและตัวแทนของผู้ให้เช่าจะต้องไม่ก่อความเสียหายและรบกวนการดำเนินธุรกิจตามปกติของผู้เช่า - <u>การบำรุงรักษา</u> (ข้อ 4.2): ผู้เช่าจะต้องบำรุงรักษาและซ่อมแซมสถานที่เช่า รวมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของสถานที่เช่า เสมือนวิญญูชนพึงรักษาทรัพย์สินของตนเอง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ในกรณีที่ผู้เช่ามิได้ทำการซ่อมแซมหรือจัดเปลี่ยนอุปกรณ์ภายในสถานที่เช่าซึ่งเสียหายจากการกระทำของผู้เช่า หรือพนักงาน ลูกค้า แขก 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 และผู้เช่าจะต้องชดใช้ค่าใช้จ่ายตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริงให้กับผู้ให้เช่าภายในเจ็ด (7) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่ามีหนังสือแจ้งค่าใช้จ่ายดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาดท่อระบายน้ำที่อุดตันซึ่งเกิดจากการละเลยปราศจากความระมัดระวังของผู้เช่า และ/หรือพนักงาน ลูกค้า ตลอดจนบริวารของผู้เช่า - <u>การใช้ที่อนุญาต</u> (ข้อ 4.4): ผู้เช่าจะใช้สถานที่เช่าเพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานสำหรับการประกอบธุรกิจและจะไม่ใช้สถานที่เช่าเพื่อการอื่นใด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (ก) กิจการที่ผิดกฎหมายหรือขัดต่อศีลธรรมอันดีงาม (ข) การขายสินค้าทอดตลาด (ค) กิจการอื่นที่ไม่ตรงกับประเภทอาคารที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย - <u>การจำกัดน้ำหนักบรรทุกในสถานที่เช่า</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 รวมทั้งจัดทำกรมธรรม์ประกันภัยในระหว่างดำเนินการตกแต่ง ผู้เช่าตกลงว่าการตกแต่ง ต่อเติม เปลี่ยนแปลง และแก้ไขใด ๆ ภายใน สถานที่เช่าหรือที่เป็นส่วนควบของสถานที่เช่าโดยผู้เช่า ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสถานที่เช่า โดยที่ผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม - <u>ความเดือดร้อนรำคาญ และความปลอดภัย</u> (ข้อ 4.7): 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 หรือเป็นผลให้กรมธรรม์ประกันภัยของสถานที่เช่าเป็นโมฆะ หรือไม่มีผลใช้บังคับ หรือทำให้อัตราค่าเบี้ยประกันภัยสูงขึ้น ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามคำแนะนำของเจ้าหน้าที่ดับเพลิงว่าด้วยการป้องกันอัคคีภัยในสถานที่เช่า - <u>การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิ</u> (ข้อ 4.8): ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือนำทรัพย์สินที่เช่าฯ ส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดออกให้เช่าช่วงได้ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ หรือผู้เช่าช่วงต้องเป็นบริษัทในเครือของผู้เช่าเท่านั้น ในกรณีอื่นๆ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิหรือหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ หรือนำทรัพย์สินที่เช่าฯ หรือส่วนหนึ่งส่วนใดออกให้บุคคลอื่นที่ไม่ใช่บริษัทในเครือของผู้เช่าครอบครองหรือใช้ประโยชน์ ยกเว้นจะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเสียก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้คำยินยอมหรือไม่ให้คำยินยอมโดยมีเงื่อนไขหรือโดยล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร อนึ่ง บริษัทในเครือ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฉบับนี้ หมายความถึง บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือโดยทางอ้อมกับผู้เช่าในลักษณะใดลักษณะหนึ่ง ดังต่อไปนี้ (1) มีหุ้นหรือสิทธิออกเสียงตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) หรือ (2) มีอำนาจในการกำหนดทิศทางการจัดการของบริษัท เนื่องจากอำนาจที่ให้ไว้โดยข้อบังคับ สัญญา หรือเอกสารอื่นใด หรือ (3) มีอำนาจในการควบคุมคณะกรรมการหรือนโยบายของบริษัท - <u>การส่งมอบการครอบครองสถานที่เช่า</u> (ข้อ 4.9): ภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสถานที่เช่า พร้อมอุปกรณ์และสิ่งตรึงตรา รวมทั้งส่วนควบต่าง ๆ และ

กุญแจของสถานที่เช่าทั้งหมด 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

เว้นแต่จะมีการขยายระยะเวลาการเช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าติดตั้งป้ายให้เช่า ณ สถานที่เช่าใน ระหว่าง 12 (สิบสอง) เดือนสุดท้ายก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ตลอดจนผู้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ารายใหม่ที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเข้ามาชมสถานที่เช่าในระหว่างวันทำการปกติ แต่ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าต้องทำหนังสือแจ้งผู้เช่าล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสาม (3) วันทำการ และการเข้าชมสถานที่เช่านั้นต้องไม่รบกวนการประกอบธุรกิจของผู้เช่า

เมื่อครบรอบเก้า (9) ปีของระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงที่จะให้มีการติดตั้งป้ายประกาศขาย ณ สถานที่เช่า และอนุญาตให้ผู้ให้เช่าทำการตลาดและกิจกรรมที่จำเป็นอื่น ๆ เพื่อการขายสถานที่เช่า และให้ผู้ให้เช่านำผู้ที่สนใจซื้อ (ซึ่งรวมถึงตัวแทนขายและนายหน้า) เข้ามาชมสถานที่เช่าในระหว่างวันทำการปกติ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าต้องทำหนังสือแจ้งล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสาม (3) วันทำการ และการเข้ามาชมสถานที่เช่านั้นจะต้องไม่รบกวนการประกอบธุรกิจของผู้เช่า

- <u>การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ</u> (ข้อ 4.10): ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับของทางราชการ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสุขอนามัยและความปลอดภัย (ตามแต่กรณี) ผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ ภาษี และค่าธรรมเนียมทางการสำหรับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า หากหน่วยงานของรัฐขอให้ผู้ให้เช่าทำการชำระเงินค้างชำระดังกล่าวหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องชดใช้คืนเงินให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า

ผู้เช่าจะรับผิดชดใช้ค่าเสียหายหรือดำเนินการให้ผู้ให้เช่าได้รับการรับผิดชดใช้ค่าเสียหายอย่างครบถ้วน ในกรณีที่มีคำสั่ง การเรียกร้อง ความเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมที่เกิดขึ้นจากการที่ผู้เช่า หรือพนักงาน บริวาร ตัวแทน ผู้รับจ้าง หรือแขกของผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่านี้

- <u>ภาษีและค่าธรรมเนียม</u> (ข้อ 4.11):

ภาษีและค่าธรรมเนียม	คู่สัญญาที่ต้องรับผิดชอบ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	- ผู้เช่า - ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่เช่าฯ ตามอัตราที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องประเมินและเรียกเก็บ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา โดยจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าแจ้งอัตราค่าภาษีดังกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร - ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สิน หรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ในอนาคต ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชดใช้ค่าภาษีและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้กฎหมายอันเกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สิน 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

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

  ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงว่าผู้เช่ามีสิทธิตั้งชื่อสถานที่เช่า และจะแจ้งชื่อดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ผู้เช่ารับรองว่าชื่อของสถานที่เช่าจะไม่ถูกจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินทางปัญญาประเภทใดที่ผู้เช่าสามารถอ้างสิทธิหรือถูกอ้างถึงในฐานะเจ้าของจดทะเบียนของชื่อดังกล่าว ผู้เช่าจะไม่ใช้ชื่อสถานที่เช่าในทรัพย์สินอื่นของผู้เช่า และผู้ให้เช่าจะยังคงมีสิทธิใช้ชื่อสถานที่เช่า

	ต่อไปหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้ว แต่ทั้งนี้การสิ้นสุดของสัญญาต้องไม่ได้เกิดจากการผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า
การประกันภัย	- ผู้ให้เช่าจะจัดหาและดำรงกรมธรรม์ประกันภัยทั้งหมดไว้กับผู้รับประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเลือกด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยครอบคลุมสถานที่เช่า และทรัพย์สินอื่นทั้งหมดที่ติดตั้ง ตั้งอยู่ หรือวางอยู่ในสถานที่เช่า ผู้รับประโยชน์ของการประกันภัยดังกล่าวคือผู้ให้เช่าและผู้ให้กู้ของผู้ให้เช่า (ถ้ามี) การประกันภัยดังกล่าวให้ความคุ้มครองดังต่อไปนี้ ก) <u>การประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท</u> โดยที่จำนวนเงินเอาประกันภัยจะต้องไม่น้อยกว่ามูลค่าของใหม่เต็มจำนวน (full replacement cost) ของทรัพย์สิน โดยไม่รวมมูลค่าของที่ดินที่ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. 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/หรือติดตรึงอยู่ในสถานที่เช่า ผู้เช่าตกลงจะปฏิบัติตามคำสั่งของผู้รับประกันภัยของผู้ให้เช่าในกรณีที่ผู้ให้เช่าจ่ายค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยให้แก่ผู้เช่า เพื่อปรับปรุงสถานที่เช่า ค) ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ ชำระ และรับผิดชดใช้ให้แก่ผู้ให้เช่า สำหรับกระบวนพิจารณา ต้นทุน 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 โดยใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์หรือผู้รับประโยชน์ร่วม การก่อสร้าง และ/หรือการซ่อมแซมจะต้องเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และจะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในสอง (2) ปีนับจากวันที่เกิดความเสียหาย หรือวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน หากค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยไม่เพียงพอสำหรับการก่อสร้างหรือซ่อมแซม ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบส่วนที่ขาด เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ในกรณีเช่นว่านี้ สิทธิและภาระผูกพันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายภายใต้สัญญาเช่าจะยังคงเหมือนเดิม และผู้ให้เช่าจะเป็นเจ้าของอาคารใหม่หรืออาคารที่ได้รับการซ่อมแซมดังกล่าวซึ่งถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสถานที่เช่า หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันว่าจะไม่สร้างหรือซ่อมแซมสถานที่เช่าใหม่หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกันได้ภายใน 45 วัน สัญญาเช่าจะถูกยกเลิกโดยอัตโนมัติทันที ในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าจะคืนค่าเช่าที่ชำระล่วงหน้าตามส่วนของระยะเวลาที่เหลืออยู่ให้กับผู้เช่าภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่สัญญาเช่าถูกยกเลิก - ในกรณีที่สถานที่เช่าเสียหายเพียงส่วนหนึ่งและผู้เช่ายังคงสามารถใช้งานสถานที่เช่าต่อไปได้ ให้สิทธิและภาระผูกพันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายภายใต้สัญญาเช่ายังคงมีผลบังคับ โดยให้ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมสถานที่เช่า โดยใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากกรมธรรม์ประกันภัย - ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่าในระหว่างระยะเวลาที่มีการซ่อมแซ่มหรือก่อสร้างสถานที่เช่า ซึ่งผู้เช่าไม่สามารถใช้สถานที่เช่าเพื่อการประกอบธุรกิจได้
ข้อจำกัดความรับผิด	- ภายใต้บังคับแห่งข้อกำหนดว่าด้วยเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่า ผู้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่า และ/หรือพนักงานและบริวารของผู้ให้เช่า หากเกิดการบาดเจ็บ ความเสียหาย ความสูญเสีย หรือความรับผิดอื่นใดที่เกิดขึ้นกับผู้เช่า บุคคลใด ๆ หรือทรัพย์สิน อันเนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่ไม่ได้อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ให้เช่า
เหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	- ในกรณีที่ผู้เช่า ก) ไม่ทำการชำระค่าเช่าหรือเงินชำระอื่น ๆ เมื่อถึงกำหนดชำระ หรือไม่ปฏิบัติตามคำรับรองและคำยืนยันใด ๆ ภายใต้สัญญาเช่า และผู้ให้เช่าได้แจ้งเตือนเป็นหนังสือให้ผู้เช่าแก้ไขการไม่ชำระหรือไม่ปฏิบัติดังกล่าวแล้ว (แล้วแต่กรณี) แต่ผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าวภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับการบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า หรือ

	ข) ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรืออยู่ระหว่างกระบวนพิจารณาภายใต้กฎหมายล้มละลาย ไม่ว่าโดยสมัครใจหรือโดยบังคับ หรือเมื่อมีการแต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือทรัสตีสำหรับทรัพย์สินทั้งหมดหรือส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งหมดของผู้เช่า - ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีในเวลาใด ๆ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร สิทธิบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าไม่เป็นการตัดสิทธิหรือสิทธิแก้ไขเยียวยาความเสียหายอื่นใดทั้งปวงที่ให้ภายใต้สัญญาเช่า (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 หรืออยู่ระหว่างกระบวนพิจารณาภายใต้กฎหมายล้มละลาย ไม่ว่าโดยสมัครใจหรือโดยบังคับ หรือมีการแต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์หรือทรัสตีสำหรับทรัพย์สินทั้งหมดหรือส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งหมดของผู้ให้เช่า ในกรณีนี้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในเวลาใดก็ได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าเสียหายทั้งหมดที่เกิดจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่า
ผลของการบอกเลิกสัญญา	- เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปในสถานที่เช่าและกลับเข้าครอบครองสถานที่เช่าโดยไม่จำเป็นจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้เช่า - 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) วัน หลังจากที่สัญญาเช่าครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง ภายหลังจากที่ได้หักค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากผู้เช่าแล้ว - ผู้ให้เช่าจะริบเงินประกันความเสียหาย เมื่อผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าจะส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้เช่าพร้อมทั้งหลักฐานที่เกี่ยวข้องไม่น้อยกว่าสิบห้า (15) วันก่อนทำการริบเงินประกันความเสียหาย - หลังจากที่ผู้ให้เช่าริบเงินประกันความเสียหายแล้ว ผู้เช่าจะวางเงินประกันความเสียหายเพิ่มเติมภายในสิบห้า (15) วันนับจากวันที่ริบเงินประกันความเสียหายและแจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว - ในกรณีที่เงินประกันความเสียหายไม่เพียงพอที่จะชดใช้ความเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะรับผิดชอบชดใช้ส่วนที่ขาดให้ครบถ้วนภายในกำหนด 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า
เหตุสุดวิสัย	- เว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ต้องรับผิดในกรณีที่ตนไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย - **"เหตุสุดวิสัย"** หมายถึงเหตุการณ์ใดที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดความเสียหายร้ายแรง ซึ่งไม่สามารถป้องกันได้แม้ว่าบุคคลนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรแล้ว รวมถึงการตรากฎหมายหรือการดำเนินการใด ๆ ของรัฐบาลที่ส่งผลกระทบต่อการบังคับใช้สัญญาเช่า ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย อุทกภัย แผ่นดินไหว อุบัติเหตุ สงคราม การจลาจล การนัดหยุดงาน การปิดงานงดจ้าง การก่อการร้าย และเหตุการณ์อื่นใดที่ส่งผลกระทบในทำนองเดียวกัน - สำหรับธุรกรรมการชำระเงินหรือธุรกรรมอื่นใดที่ต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ คำว่า เหตุสุดวิสัย ให้หมายความรวมถึง เหตุการณ์ที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยปิดทำการหรือไม่สามารถดำเนินกิจการได้ - หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่าเนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุสุดวิสัยที่ทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับผลประโยชน์ตามสัญญาเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาเช่าโดยสุจริต
กฎหมายที่ใช้บังคับ	- กฎหมายไทย / ศาลไทย

2) <u>สรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าแสนสิริ (“สัญญาแก้ไขสัญญาเช่า”)</u>

<table>
<tr><td>วันที่มีผลใช้บังคับ</td><td>วันที่ธุรกรรมตามสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้ออกโทเคนดิจิทัลสำเร็จ (Closing Date) โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบกำหนดวันที่มีผลใช้บังคับดังกล่าวเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน</td></tr>
<tr><td>แก้ไขข้อ 3.1 (ก)</td><td>แก้ไขการจ่ายชำระค่าเช่า โดยให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในงวดที่กำลังจะถึงกำหนดชำระเมื่อผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นหนังสือแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน และงวดต่อ ๆ ไป ด้วยวิธีการโอนเงินผ่านธนาคารเข้า 3 (สาม) บัญชีดังต่อไปนี้
<table>
<tr><td>บัญชีเงินฝากธนาคารของสิริพัฒน์ โฟร์</td><td>เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการของสิริพัฒน์ โฟร์</td></tr>
<tr><td>บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล</td><td>เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล</td></tr>
<tr><td>บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนซึ่งกระแสรายรับจะถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)</td><td>เพื่อจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>แก้ไขข้อ 4.9 (จ)</td><td>แก้ไขกำหนดระยะเวลาการติดตั้งป้าย การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และการใด ๆ ที่จำเป็นในการขายทรัพย์สินที่เช่า โดยแก้ไขจาก เมื่อครบรอบเก้า (9) ปีของระยะเวลาการเช่า เป็นครบรอบสี่ (4) ปีของระยะเวลาการเช่า</td></tr>
<tr><td>แก้ไขข้อ 4.11 (ก)</td><td>แก้ไขรายละเอียดเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สิน หรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ในอนาคต จากเดิมที่ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชดใช้ค่าภาษีและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งจำนวน แก้ไขเพิ่มเติมเป็นเพียงจะรับผิดชอบเฉพาะส่วนที่เพิ่มเติมจากกฎหมายเดิมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งแทน</td></tr>
<tr><td>เพิ่มเติมข้อ 4.12 (ค)</td><td>ให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบและรับภาระในการชำระค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคต่าง ๆ สำหรับและที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ที่เกิดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามสัญญาเช่าทั้งหมด</td></tr>
<tr><td>แก้ไขข้อ 5</td><td>การประกันภัยของผู้ให้เช่า เพิ่มเติมโดยระบุให้ชัดเจนว่าตลอดอายุของสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องจัดทำประกันภัยให้ครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า</td></tr>
</table>

เอกสารแนบ 3

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ลงวันที่

21 กันยายน พ.ศ. 2564

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (ในฐานะทรัสตี)

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**	10
7.	**การจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์**	16
8.	**การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์**	16
9.	**การแต่งตั้ง เงื่อนไข วิธีการเปลี่ยนแปลง และค่าตอบแทนของทรัสตี**	16
10.	**สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์**	19
11.	**ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย**	20
12.	**การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา**	21
13.	**การเลิกกองทรัสต์**	21
14.	**การชำระบัญชีของกองทรัสต์ การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด**	22
15.	**คำบอกกล่าว**	23
16.	**ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์**	24
17.	**ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้**	24
18.	**การใช้สิทธิของคู่สัญญา**	24
19.	**กฎหมายที่ใช้บังคับ / การระงับข้อพิพาท**	24
เอกสารแนบท้าย 1		28
เอกสารแนบท้าย 2		34
เอกสารแนบท้าย 3		37
เอกสารแนบท้าย 4		38

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

สัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ("**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 21 กันยายน พ.ศ. 2564 ระหว่าง

(1) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)** ("**ทรัสตี**") ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัดจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 199 อาคารคอลัมน์ ทาวเวอร์ ชั้นจี และชั้น 21 – 23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ในฐานะทรัสตี (ซึ่งต่อไปนี้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกว่า "**ทรัสตี**")

(2) **บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด** ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 43 อาคารไทยซีซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 ห้องเลขที่ 222 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ซึ่งต่อไปนี้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกว่า "**ผู้ออกโทเคนดิจิทัล**" หรือ "**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**") และ

(3) **บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด** ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1 ศูนย์การค้าฮาบิโตะ ชั้น 2 ถนนอ่อนนุช ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ซึ่งต่อไปนี้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกว่า "**เอ็กซ์ดี**" หรือ "**ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล**")

ซึ่งต่อไปนี้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกคู่สัญญาทุกฝ่ายรวมกันว่า "**คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่าย**"

โดยที่

ก. วัตถุประสงค์ของการระดมทุนโดยการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลนั้น คือ การนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้)

ข. โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนหนึ่งไปลงทุนในสัญญา RSTA (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส จาก บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด ("**สิริพัฒน์ โฟร์**") ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยที่ สิริพัฒน์ โฟร์ จะนำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ไปชำระแก่เจ้าหนี้ที่มีหลักประกันของตน และดำเนินการให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ปลอดจากภาระจำนองที่มีอยู่ และเพื่อการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อมิให้ทรัพย์สินหลักซึ่งสร้างกระแสรายรับภายใต้โทเคนดิจิทัล

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

ค. การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เป็นธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้)

ง. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์จะจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน พระราชบัญญัติทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือ คำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยการก่อตั้งกองทรัสต์จะสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสตีได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ในสิริพัฒน์ โฟร์ สำเร็จเสร็จสิ้น

จ. ทรัสตีมีความประสงค์และยอมรับที่จะเข้าเป็นและปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีเพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือ คำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ทรัสตี และผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และมีเจตนาร่วมกันที่จะให้ทรัสต์เป็นทรัสต์ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นร้อยละ 100 ของ บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด ("**สิริพัฒน์ โฟร์**") ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยมีวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) และป้องกันมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ฉ. เอ็กซ์ดี ในฐานะผู้ให้บริการระบบการเสนอขายโทเคนดิจิทัลของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ซึ่งมีหน้าที่กลั่นกรองลักษณะของโทเคนดิจิทัลที่จะเสนอขาย พิจารณาคุณสมบัติของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และตรวจสอบความครบถ้วนถูกต้องของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและร่างหนังสือชี้ชวน หรือข้อมูลอื่นใดนั้น ประสงค์ที่จะช่วยจัดเตรียมข้อมูลและดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่ายจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. **คำจำกัดความ**

1.1 เว้นแต่ข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ให้มีคำจำกัดความดังต่อไปนี้

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

"**กองทรัสต์**" หมายถึง กองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

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

"**ความเสียหายโดยสิ้นเชิง**" หมายถึง ความเสียหายของทรัพย์สินที่สูญเสียหรือเสียหายทั้งหมด หรือได้รับความเสียหายจนถึงขั้นไม่คุ้มค่าที่จะซ่อมแซม หรือความเสียหายที่ต้องทำให้ต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนเต็มตามจำนวนเงินเอาประกันภัย

"**ทรัพย์สินของกองทรัสต์**" หมายถึง หุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์

"**ทรัพย์สินโครงการ**" หมายถึง กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสที่มีข้อผูกพันภายใต้ภาระและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์

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

"**โทเคนดิจิทัล**" หมายถึง โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ที่เสนอขายภายใต้หนังสือชี้ชวน ซึ่งแบ่งออกเป็นโทเคนดิจิทัลสิริฮับ 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 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสตี และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

"**ประกาศ กข. 9/2552**" หมายถึง ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 9/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

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

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

"**ประกาศ กร. 5/2564**" ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร. 5/2564 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นทรัสตีของทรัสต์ สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์

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

"**ผู้รับประโยชน์**" หรือ "**ผู้ลงทุน**" หมายถึง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ณ ช่วงเวลาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

"**ผู้มีหน้าที่ฯ**" ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.1 (ค)

"**ผู้ถือโทเคนดิจิทัล**" หมายถึง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

"**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 และผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

"**สำนักงาน ก.ล.ต.**" หมายถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

"**หนังสือชี้ชวน**" หมายถึง แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (ซึ่งส่วนที่ 1 ข้อมูลสำคัญ และ ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัลของหนังสือชี้ชวนซึ่งเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาต่อตั้งกองทรัสต์นี้ ตามที่ได้แนบมาเป็นเอกสารแนบท้าย 5)

"**หุ้นร้อยละ 100**" หมายถึง หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทที่เกี่ยวข้อง ลบด้วยจำนวน 2 หุ้นเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายไทยที่กำหนดให้บริษัทต้องมีผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 3 ราย อนึ่ง ในกรณีที่ไม่ได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ผู้ถือหุ้นอีก 2 หุ้นที่เหลือ ได้แก่ (1) นายทศพร พรวัฒนศิริกุล (2) นางสาวจารุวรรณ รัตนะ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสตีมอบหมาย ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสตีและบุคคลอันใดที่กำหนดโดยทรัสตีได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 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 ในกรณีที่มีข้อสงสัย คู่สัญญาตกลงให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มีผลบังคับเหนือความเข้าใจ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่ทำขึ้นก่อนหน้าเกี่ยวกับการก่อตั้งทรัสต์ระหว่างคู่สัญญา

2. การก่อตั้งทรัสต์

2.1 ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร

2.1.1 **กองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ** เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทั้งนี้ การก่อตั้งทรัสต์นี้จะมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีกองทรัสต์โดยดำเนินการให้ทรัสตีได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100

ใน สิริพัฒน์ โฟร์ สำเร็จ ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ โดยที่ทรัสตีตกลงจะจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

2.1.2 กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสตี การจัดการกองทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสตี โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสตีตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 1

ทั้งนี้ ทรัสตีมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมีหน้าที่ในการติดตาม ดูแล รวมถึงตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒน์ โฟร์ ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน โดยการอ้างอิงจากข้อมูลซึ่งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลส่งมอบให้แก่ทรัสตีตามที่ระบุไว้ในข้อ 1(4) ของเอกสารแนบท้าย 4

ส่วนผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักตามที่หนังสือชี้ชวน กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนกำหนด รวมตลอดถึงหน้าที่อื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

2.1.3 ทรัสตีจะปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริตเยี่ยงผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจและด้วยความชำนาญ โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (ถ้ามี) และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

2.2 ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

2.2.1 ชื่อ

ชื่อของกองทรัสต์ซึ่งก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ คือ **กองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ** และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Trust for SIRIHUB Investment Tokens อนึ่ง ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว

2.2.2 อายุ

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นจนถึงวันที่ครบกำหนดไถ่ถอน (Maturity) หรือเมื่อครบอายุของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ตามความในข้อ 13.2 หรือวันที่เลิกกองทรัสต์โดยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือโดยผลของกฎหมาย

2.2.3 ประเภท

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

2.2.4 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

2.3 วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ ได้แก่ วันที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสตีได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ สำเร็จเสร็จสิ้นภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 5.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจาก (ก) การซื้อขายกระแสรายรับ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการขายกรรมสิทธิ์ในที่ดินและกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส) สำเร็จตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA และ (ข) สิริพัฒน์ โฟร์ ได้นำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ไปชำระแก่เจ้าหนี้ที่มีหลักประกันของตน และดำเนินการให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ปลอดจากภาระจำนองที่มีอยู่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ การดำเนินการให้ทรัสตีได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 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 ทรัสตี

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

ทรัสตีเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดและได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีตามประกาศ กข. 9/2552 โดยทรัสตีจะดำเนินการในฐานะทรัสตีตามที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัสตีมีใบอนุญาตการเป็นทรัสตีเลขที่ ท-0052-01 มีผลเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2557 และหนังสือจากสำนักงาน ก.ล.ต. เลขที่ กลต.กจ. 1912/2564 เรื่อง การอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการเป็นทรัสตีของทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 24 มิถุนายน 2564

ทรัสตีตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ โดยตกลงเข้าถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้โอนให้แก่ทรัสตีด้วยความไว้วางใจเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในฐานะผู้รับประโยชน์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมต่อไปและตามหลักเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2.6 รอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายนของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

3. ผู้รับประโยชน์

ผู้รับประโยชน์ คือ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

4. ลักษณะพิเศษของกองทรัสต์ สิทธิของผู้รับประโยชน์

4.1 ลักษณะพิเศษของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (Trust for SIRIHUB Investment Tokens)

เนื่องจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ นั้น เป็นธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ประกาศ กร. 4/2564 และกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการให้มีการก่อตั้งกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ เพื่อคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และป้องกันมิให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ดังนั้น กองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ นั้น มีลักษณะพิเศษแตกต่างจากกองทรัสต์อื่น ๆ ซึ่งก่อตั้งภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือ คำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าวดังนี้

(ก) สิทธิประโยชน์ของผู้รับประโยชน์

เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนเป็นตัวเงินใด ๆ จากกองทรัสต์โดยตรง นอกจากความคุ้มครองจากการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยทรัสตีเพื่อป้องกันมิให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล กล่าวคือ ในกรณีปกติ ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากกองทรัสต์ แต่จะได้รับผลตอบแทนจากการเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนเท่านั้น

ในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ผู้รับประโยชน์จะมีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากกองทรัสต์ โดยสิทธิในการได้รับผลตอบแทนของผู้รับประโยชน์แต่ละรายจะเท่ากับสิทธิในการได้รับผลตอบแทนในฐานะผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนสำหรับแต่ละกลุ่ม ขึ้นอยู่กับว่า

ผู้รับประโยชน์เป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ กลุ่มใด ก็จะมีสิทธิได้รับผลตอบแทนเท่ากับผลตอบแทนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ กลุ่มนั้น กล่าวคือ ผู้รับประโยชน์ซึ่งถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ก็จะได้รับผลตอบแทนเท่ากับที่กำหนดไว้สำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และผู้รับประโยชน์ซึ่งถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B จะได้รับผลตอบแทนเท่ากับที่กำหนดไว้สำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

(ข) หน่วยทรัสต์ และใบทรัสต์

ไม่มีหน่วยทรัสต์และไม่มีใบทรัสต์ โดยผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นไปตามรายชื่อที่ระบุไว้ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ที่จัดทำขึ้นตามข้อ 4.1 (ค) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

(ค) ทะเบียนผู้รับประโยชน์

ทะเบียนผู้รับประโยชน์นั้นให้อ้างอิงจากรายชื่อที่สมบูรณ์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ซึ่งผ่านการตรวจสอบแล้ว ("Whitelist") ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ตามที่นิยามไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้รับประโยชน์โดยอ้างอิงจาก Whitelist ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ณ เวลาที่เกี่ยวข้อง

5. ทรัพย์สินของกองทรัสต์

5.1 ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ หุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์

สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดกระแสรายรับของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และหนังสือชี้ชวน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ที่จะต้องโอนหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของทรัสตีเพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายหลังจากการโอนกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA จาก สิริพัฒน์ โฟร์ ไปยังผู้ออกโทเคนดิจิทัลสำเร็จ และสิริพัฒน์ โฟร์ ได้นำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ไปชำระแก่เจ้าหนี้ที่มีหลักประกันของตน และดำเนินการให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ปลอดจากภาระจำนองและภาระผูกพันอันใดที่มีอยู่แล้ว

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

5.3 การดูแลและเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

(ก) แยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีและทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสตีต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย โดยต้องทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสตี ในกรณี

ที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง 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) ทรัสตีต้องแจ้งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทราบโดยพลันเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

5.4 การตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian)

(ก) ทรัสตีมีหน้าที่แต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ซึ่งมีความน่าเชื่อถือและมีคุณสมบัติ เพื่อเป็นผู้ดูแลและเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

(ข) การแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ต้องทำเป็นสัญญาแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian Agreement) และแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้ถือใบทรัสต์ทราบการแต่งตั้งดังกล่าว

(ค) ทรัสตีมีหน้าที่รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian)

5.5 การจัดการผลประโยชน์ที่ได้รับจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทรัพย์สิน ดอกผล และผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ (เช่น เงินปันผล เงินได้จากการขายหุ้นสิริพัฒน์ โฟร์ การจ่ายคืนเงินทุนและผลกำไรเมื่อมีการเลิกบริษัทของ สิริพัฒน์ โฟร์) เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยถือเป็นกรรมสิทธิ์ของทรัสตีซึ่งถือในนามของกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และการเก็บรักษาผลประโยชน์ที่ได้รับตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ทั้งนี้ การจ่ายผลตอบแทนนั้น เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน

6. กรณีที่ต้องมีการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้รับประโยชน์ และการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

6.1 เหตุผิดนัด

กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิดนัด และเมื่อมีเหตุผิดนัดให้ทรัสตีดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ และจ่ายผลตอบแทนจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ภายใต้ข้อ 6.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

(ก) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ชำระเงินใด ๆ ตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส ตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 3 เรื่องการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เมื่อเกิดเหตุผิดนัด ของหนังสือชี้ชวน

(ข) สิริพัฒน์ โฟร์ ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส ตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 3 เรื่องการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เมื่อเกิดเหตุผิดนัด ของหนังสือชี้ชวน

(ค) เมื่อสัญญาเช่าระยะยาวระหว่างแสนสิริและสิริพัฒน์ โฟร์มีเหตุให้ยกเลิกก่อนครบกำหนดอายุสัญญา

(ง) ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ ("**ผู้มีหน้าที่ฯ**") ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้มีหน้าที่ฯ หรือเพื่อขอให้ผู้มีหน้าที่ฯ ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(จ) มีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการที่ชอบด้วยกฎหมายอันส่งผลให้ผู้มีหน้าที่ฯ ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการ ดังกล่าว เป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่มิได้เป็นความผิดและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้มีหน้าที่ฯ เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น

(ฉ) ผู้มีหน้าที่ฯ เข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการหรือชำระบัญชี

(ช) วิธีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโดยผู้มีหน้าที่ฯ ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

6.2 เมื่อทรัสตีทราบถึงหรือได้รับแจ้งว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ชำระเงินใด ๆ ตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเกินกว่า 1 ไตรมาส หรือสิริพัฒน์ โฟร์ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA เกินกว่า 1 ไตรมาส ให้ทรัสตีส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ (กรณี สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นผู้กระทำผิดหน้าที่) ชี้แจงหรือดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 30 วัน

ทั้งนี้ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลต้องแจ้งให้ทรัสตีทราบถึงเหตุข้างต้นทันทีที่ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

6.3 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ

(ก) การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการนั้นอาจกระทำได้ 2 รูปแบบ ดังนี้

(1) การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยตรง กล่าวคือ หุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ หรือ

(2) การจำหน่ายทรัพย์สินทางอ้อม กล่าวคือ ทรัสตี ในฐานะผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ มีมติให้ สิริพัฒน์ โฟร์ จำหน่ายไปซึ่งกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ซึ่ง สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นเจ้าของ

ทั้งนี้ กรณีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโครงการเนื่องจากมีเหตุผิดนัดตามข้อ 6.3 (ข) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทรัสตีจะพิจารณาดำเนินการเลือกรูปแบบการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโดยวิธีการตามข้อนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์เป็นสำคัญ

(ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโครงการเนื่องจากมีเหตุผิดนัด

ในกรณีที่ทรัสตีต้องดำเนินการให้มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ เนื่องจากมีเหตุผิดนัด ทรัสตีต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ให้ทรัสตีจัดให้มีการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือมีมติในฐานะผู้ถือหุ้นให้ สิริพัฒน์ โฟร์ จำหน่ายไปซึ่งกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส โดยการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมด (Bidding) โดยวิธีการประกวดราคาที่โปร่งใส และขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมดให้แก่ผู้ซึ่งให้ราคาสูงที่สุด

(1.1) ในกรณีขายทรัพย์สินโครงการโดยทรัสตี ให้ทรัสตีจัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยทรัสตีเป็นผู้ดำเนินการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) โดยวิธีการประกวดราคาได้มาตรฐาน หรือที่ปฏิบัติกันเป็นการทั่วไปในการประมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ลักษณะเดียวกันกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และในกรณีจำหน่ายหุ้นต้องดำเนินการภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย โดยต้องจัดให้มีการประกวดราคาดำเนินไปด้วยความโปร่งใส และจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ซึ่งให้ราคาสูงที่สุด

(1.2) ในกรณีที่ทรัสตี ในฐานะผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ มีมติให้ สิริพัฒน์ โฟร์ จำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส เนื่องจากมีเหตุผิดนัด ในมติดังกล่าวต้องระบุบัญชีที่ทรัสตีเปิดไว้เพื่อกองทรัสต์ที่ สิริพัฒน์ โฟร์ ต้องนำเงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ดังกล่าวฝากเข้าบัญชีนั้น

(1.3) ให้ทรัสตีใช้รายงานการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งมีอายุไม่เกิน 6 เดือนในวันที่เริ่มประกวดราคาของแต่ละปีโครงการ หรือจัดให้มีการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ใหม่ เพื่อใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงประกอบการดำเนินการประกวดราคาเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ทั้งนี้ มูลค่าจากการประเมินเป็นเพียงตัวเลขที่ทรัสตีใช้อ้างอิงเท่านั้น ไม่ใช่หน้าที่หรือข้อบังคับของทรัสตีที่จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ให้ได้ไม่น้อยกว่ามูลค่าหรือราคาประเมินของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสดังกล่าว หากการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) เป็นการประกวดราคาตามที่กำหนดไว้ข้างต้น แม้ว่าราคาที่ได้รับจากการประกวดราคา เนื่องจากปัจจัยในตลาด ณ เวลานั้น รวมถึงเหตุผลทางธุรกิจ สถานการณ์ สภาพคล่อง หรือสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาพเศรษฐกิจ หรือปัจจัยอื่น ๆ ส่งผลให้ไม่สามารถหาผู้ซื้อซึ่งให้ราคาไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินโครงการที่ได้มาจากการประเมินดังกล่าวได้

(2) ทรัสตีอาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใด เพื่อให้คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลแก่ทรัสตีในการดำเนินการประกวดราคาตามข้อ 6.3 (ข)(1) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่าย

ข้างต้นให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถเรียกคืนค่าใช้จ่ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินในกองทรัสต์ได้

(3) ทรัสตีสามารถหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนทรัสตี ค่าจ้างที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งที่ต้องจ่ายให้แก่ทรัสตีหรือบุคคลอื่นใด ก่อนจะนำเงินส่วนที่เหลือเข้าบัญชีที่ทรัสตีเปิดไว้เพื่อกองทรัสต์ เพื่อชำระให้แก่ผู้รับประโยชน์ต่อไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

(ค) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

(1) กรณีการไถ่ถอนเมื่อครบกำหนดโดยไม่มีเหตุผิดนัด

กรณีที่ไม่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้น การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มดำเนินการ 12 เดือนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือในกรณีที่มีการต่ออายุโครงการ การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มดำเนินการใหม่ทันทีที่ทราบว่าต้องมีการต่ออายุโครงการ (เว้นแต่ในกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง) โดยการจำหน่ายโครงการจะคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ โดยวิธีการดังต่อไปนี้

(1.1) ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์จัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) โดยวิธีการประกวดราคาที่ได้มาตรฐาน หรือที่ปฏิบัติกันเป็นการทั่วไปในการประมูลขายอสังหาริมทรัพย์ลักษณะเดียวกันกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยในกรณีที่เป็นการจำหน่ายหุ้น ต้องดำเนินการภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย โดยต้องจัดให้การประกวดราคาดำเนินไปด้วยความโปร่งใส และจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ซึ่งให้ราคาสูงที่สุด และให้เงื่อนไขการซื้อขายซึ่งเป็นประโยชน์กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลมากที่สุดตามดุลพินิจของผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีการจำหน่ายหุ้น ทรัสตีจะโอนหุ้นคืนให้แก่ผู้ก่อตั้งทรัสต์เมื่อเงื่อนไขในการจำหน่ายหุ้นเป็นไปตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน เพื่อให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการขายหุ้นและคืนเงินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต่อไป

(1.2) ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้รายงานการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งมีอายุไม่เกิน 6 เดือนในวันที่เริ่มประกวดราคาของแต่ละปีโครงการ หรือจัดให้มีการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ใหม่ เพื่อใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงประกอบการดำเนินการประกวดราคาเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ทั้งนี้ มูลค่าจากการประเมินเป็นเพียงตัวเลขที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้อ้างอิงเท่านั้น ไม่ใช่หน้าที่หรือข้อบังคับของผู้ก่อตั้งทรัสต์ที่จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้ได้ไม่น้อยกว่า

มูลค่าหรือราคาประเมินของกลุ่มอาคารสำนักงาน 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 ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนทรัสตี ค่าจ้างที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ก่อนนำจำนวนเงินที่เหลือมาไถ่ถอนและจัดสรรคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

ในการนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าตอบแทนทรัสตี ค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเพื่อการชำระบัญชีและการเลิกกองของกองทรัสต์ด้วย ทั้งนี้ ให้ทรัสตีเป็นอันหลุดพ้นจากหน้าที่และความรับผิดใด ๆ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ เมื่อได้มีการโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไปยังผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้ออกโทเคนดิจิทัลชำระผลตอบแทนจากการไถ่ถอนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล เรียบร้อยแล้วตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นจะอยู่ภายใต้การตรวจสอบของทรัสตีว่าการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 เรื่องขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการก่อนการครบกำหนดอายุโครงการของหนังสือชี้ชวนหรือไม่

(2) กรณีอื่น ๆ

ในกรณีที่ไม่มีเหตุผิดนัด แต่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยวิธีการตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนนั้น ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแจ้งต่อทรัสตีเป็นหนังสือถึงวิธีการ รูปแบบ และรายละเอียดการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามขอบเขตและวิธีการดำเนินการที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยวิธีการตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยภายหลังจากได้รับแจ้งรายละเอียดดังกล่าวแล้ว ให้ทรัสตีมีหน้าที่ดำเนินการและให้ความร่วมมือต่าง ๆ ในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งรวมถึงการลงนามในเอกสารต่าง ๆ การลงคะแนนให้ความ

เห็นชอบ เข้าร่วมประชุม เพื่อให้การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสำเร็จตามขอบเขตที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ทั้งนี้ ในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.3 (ค) นี้ แม้ทรัสตีจะมิได้มีหน้าที่ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการดังกล่าว แต่ในกรณีที่ทรัสตีพิจารณาแล้วเห็นว่าการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการไม่เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 (ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล ข้อ 4.2.3 (ก) ของหนังสือชี้ชวน หรือไม่เป็นไปตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ไม่เป็นไปตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ให้ทรัสตีแจ้งคัดค้านการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล โดยหนังสือคัดค้านอาจเสนอแนวทางแก้ไขการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้มีความโปร่งใสมากขึ้น และ/หรือ เพื่อให้เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการแก้ไข หรือแจ้งให้ทราบว่าทรัสตีจะเข้าดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการแทนที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามเงื่อนไขและวิธีการเช่นเดียวกับที่กำหนดตามข้อ 6.3 (ข) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ในกรณีที่ไม่มีการคัดค้านจากทรัสตี หรือผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการตามแนวทางแก้ไขซึ่งทรัสตีได้เสนอแนะแล้วนั้น ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนทรัสตี ค่าจ้างที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ก่อนนำจำนวนเงินที่เหลือมาไถ่ถอนและจัดสรรคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามหนังสือชี้ชวนต่อไป

6.4 ในกรณีที่ต้องมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้รับประโยชน์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และหนังสือชี้ชวน ให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

6.4.1 ผู้รับประโยชน์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้รับประโยชน์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ณ วันและเวลากำหนดสิทธิของผู้รับประโยชน์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน โดยอ้างอิงจาก Whitelist ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ณ วันและเวลากำหนดสิทธิ ("**วันกำหนดสิทธิ**")

6.4.2 จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนโดยนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้รับประโยชน์ ตาม Whitelist ที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลให้ข้อมูล โดยผู้รับประโยชน์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยจะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้โดยทรัสตีดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) มอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลประกาศการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน วันกำหนดสิทธิผู้รับประโยชน์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และอัตราผลประโยชน์ตอบแทน โดยส่งหนังสือแจ้งผู้รับประโยชน์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ณ วันกำหนดสิทธิ

(ข) ดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้รับประโยชน์ (ถ้ามี)

6.4.3 อัตราผลประโยชน์ที่ผู้รับประโยชน์ในแต่ละกลุ่มจะได้รับจากกองทรัสต์ให้เทียบเคียงจากอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกลุ่มต่าง ๆ จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ตามกรณีที่เกี่ยวข้อง

7. การจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นของนิติบุคคลเฉพาะกิจซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (passive trust) ตามประกาศ กร. 4/2564 และกองทรัสต์สำหรับการถือครองทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการชำระหนี้ซึ่งเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ดังนั้น กองทรัสต์นี้จะไม่มีการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์และทรัสตีไม่มีหน้าที่จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ โดยงบการเงินของทรัสตีจะไม่รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในการนี้ คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายรับทราบว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการทำงบการเงินประจำปีของ สิริพัฒน์ โฟร์

ทั้งนี้ ทรัสตียังคงมีหน้าที่แยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีและทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสตีต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย โดยต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสตี

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 ให้ทรัสตีมีหน้าที่ต้องจัดทำงบการเงิน ให้ทรัสตีสามารถมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยให้ถือว่าการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ซึ่งทรัสตีได้จัดทำแยกต่างหากจากงบการเงินของทรัสตีแล้ว

8. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือทรัสตีมีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือทรัสตี ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือทรัสตีปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

9. การแต่งตั้ง เงื่อนไข วิธีการเปลี่ยนแปลง และค่าตอบแทนของทรัสตี

9.1 คุณสมบัติของทรัสตี

ทรัสตีต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี

ทรัสตีต้องไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ทั้งนี้ ระหว่างการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่าทรัสตีขาดความเป็นอิสระตามพระราชบัญญัติทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีแจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อได้ว่าจะทำให้ทรัสตีสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

9.2 การแต่งตั้งทรัสตี

ทรัสตีได้รับการแต่งตั้งโดยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสตี ทรัสตีที่จะได้รับการแต่งตั้งจะต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน

9.3 การเปลี่ยนแปลงทรัสตี

9.3.1 เหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตี

(ก) ทรัสตีจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ที่มีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดูแลจัดการกองทรัสต์ และทรัสตีไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วัน นับจากวันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญาหรือผิดพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ดี คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณีก่อนที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงทรัสตี

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสตีฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ได้ให้ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์อื่นใด ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของทรัสตี ให้กรณีดังกล่าวไม่ถือเป็นเหตุของการเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

(ข) ทรัสตีถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของทรัสตี ทรัสตีเลิกกิจการสิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล

(ค) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีมติให้เปลี่ยนแปลงทรัสตีภายใต้ข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน

(ง) คณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจทรัสตีเป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี

(จ) ทรัสตีขาดคุณสมบัติในการประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือทรัสตีมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ซึ่งไม่อาจดำเนินการแก้ไขให้ความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นสิ้นไป

(ฉ) ทรัสตีประสงค์จะลาออกจากการทำหน้าที่ โดยแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน

9.3.2 การดำเนินการภายหลังเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตี

เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตี (ยกเว้นเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1 (ค) ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ต่อไป โดยวิธีการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1 (ค) ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ตามที่กำหนดโดยมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลดังกล่าว

9.3.3 เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตี แต่ยังมิอาจแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ได้ ให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตี ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1 (ก) และ (จ) ให้ทรัสตีรายเดิมทำหน้าที่ทรัสตีต่อไป แต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์ จนกว่าทรัสตีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

(ข) ในกรณีที่ทรัสตีถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ เลิกกิจการ ชำระบัญชี ถูกระงับการดำเนินกิจการ ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้ชำระบัญชี หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่นในทำนองเดียวกับบุคคลดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดำเนินการเกี่ยวกับกองทรัสต์เท่าที่จำเป็นและสมควร จนกว่าทรัสตีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

9.3.4 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัสตี ทรัสตีรายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสตีรายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ และเพื่อให้ทรัสตีรายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสตีรายใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ทรัสตีรายเดิมลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสตีรายใหม่ และมอบหนังสือดังกล่าวให้ทรัสตีรายใหม่เก็บรักษาไว้

ให้ทรัสตีรายเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ทรัสตีรายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่

หากทรัสตีรายเดิมมิได้ดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ทรัสตีรายใหม่ร้องขอต่อศาลเพื่อให้มีคำสั่งให้ทรัสตีรายใหม่ได้มาซึ่งสิทธิเหนือกองทรัสต์ได้

ในกรณีที่ทรัสตีรายเดิมมิได้ดำเนินการใด ๆ ตามวรรคหนึ่งเลย หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์ ทรัสตีรายเดิมต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหาย ทั้งนี้ หากความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์และทรัสตีรายใหม่ยังไม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์ตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือผู้รับประโยชน์อาจเรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสตีรายเดิมเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้

9.3.5 ให้ทรัสตีรายใหม่แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบว่าตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัสตีรายเดิมภายใน 15 วันนับแต่วันที่ตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัสตีรายเดิม พร้อมทั้งแจ้งบุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับทรัสตีรายเดิม

9.3.6 ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทรัสตี แต่มิอาจแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ ถ้ามิอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ โดยได้รับค่าตอบแทนตามที่ศาลกำหนดได้

9.3.7 การเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3 นี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อการมีผลบังคับใช้ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และไม่มีผลต่อสถานะของกองทรัสต์

9.4 ค่าตอบแทนทรัสตี

ค่าตอบแทนทรัสตีจะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 11 ทั้งนี้ ค่าตอบแทนทรัสตีนี้ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ

10. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

10.1 ทรัสตี

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทรัสตีมีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ รวมถึงประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสตีเป็นไปตามเอกสารแนบท้าย 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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ/หรือกองทรัสต์ได้ ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควร ซึ่งเกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์โดยตรง อันได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใด ๆ เพื่อการก่อตั้งทรัสต์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในตารางด้านล่างนี้ ซึ่งจะเรียกเก็บจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล และกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว และในการกำหนดค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราวแยกต่างหากออกจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีใด ๆ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ/หรือกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในภาษีที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ	อัตราเรียกเก็บ	ผู้รับผิดชอบ
ค่าธรรมเนียมทรัสตี กรณีเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน (Maturity) / อายุของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (4ปี)	ปีที่ 1 = 3.5 ล้านบาท ปีที่ 2 = 2.5 ล้านบาท ปีที่ 3 = 2.5 ล้านบาท ปีที่ 4 = 2.5 ล้านบาท	ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล
ค่าธรรมเนียมทรัสตี กรณีที่มีการขยายระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน	2.5 ล้านบาทต่อปี	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ค่าใช้จ่ายของทรัสตีจากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการในกรณีที่ไม่มีเหตุผิดนัด ไม่ว่าจะเป็นการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการในปีใดก็ตาม	9.6 ล้านบาท	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ค่าใช้จ่ายของทรัสตีจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในกรณีมีเหตุผิดนัด	13.6 ล้านบาท	กองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ (เฉพาะกรณีที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ)	ตามที่จ่ายจริง	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

11.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้รับประโยชน์ ได้แก่ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

12. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

12.1 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน

12.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องได้รับมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามหลักเกณฑ์การขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์

12.3 กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในประเด็นที่ไม่มีนัยสำคัญและไม่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

12.4 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบ หรือคำสั่ง

ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสตีมีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ได้ตามที่เห็นสมควรเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล

12.5 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้กรณีอื่น ๆ โดยทั่วไป

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้รับประโยชน์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้รับประโยชน์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้รับประโยชน์เสียประโยชน์ ให้ทรัสตีมีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ได้ตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล

13. การเลิกกองทรัสต์

เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสตีจะเลิกกองทรัสต์ได้ต่อเมื่อ (ก) พ้นกำหนด 15 วันนับแต่วันที่ได้แจ้งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์และประกาศให้ผู้ลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ (ข) ทรัสตีได้ใช้ความพยายามเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ซึ่งได้รับความไว้วางใจ และด้วยความชำนาญในการแก้ไขเหตุการณ์ซึ่งเป็นเหตุในการเลิกกองทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่มีเหตุระงับสิ้นของกองทรัสต์ตาม 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 (และที่อาจต่ออายุโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน) และทรัสตีได้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไปยังผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวน และมีการดำเนินการตามข้อ 6.3 (ค) และข้อ 6.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้เสร็จสิ้นแล้ว

13.3 กรณีที่มีเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และทรัสตีได้ดำเนินการตามข้อ 6.3 (ก) และข้อ 6.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ให้เสร็จสิ้นแล้ว และภายหลังจากนั้น หากมีทรัพย์สินเหลืออยู่ในกองทรัสต์ ทรัสตีจะโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไปยังผู้ก่อตั้งทรัสต์

13.4 เมื่อมีมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน

13.5 เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสตี แต่มิอาจแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่แล้ว แต่มิอาจแต่งตั้งได้

13.6 เหตุระงับสิ้นไปของกองทรัสต์ ตามมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือเหตุอื่นตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ 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. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน กำหนดให้ทรัสตีต้องดำเนินการชำระบัญชีของกองทรัสต์ ให้ทรัสตีจะมีหน้าที่ในการดำเนินการชำระบัญชี หรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่ชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงจะจัดให้มีการชำระค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทน และหนี้สินใด ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยให้ทรัสตีเป็นอันหลุดพ้นจากหน้าที่และความรับผิดใด ๆ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้เมื่อได้มีการโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไปยังผู้ก่อตั้งทรัสต์เรียบร้อยแล้ว ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

(1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน

(2) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ

(3) ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้รับประโยชน์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสตีมีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทนทรัสตี

(4) หนี้อย่างอื่น

หากกองทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสตีเลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี เป็นผู้ทำหน้าที่แทนทรัสตีในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

15. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร และส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผล

15.1 ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ

15.2 นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง หรือ พนักงานส่งเอกสาร

<u>หากส่งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์</u>

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด

ที่อยู่: 43 อาคารไทยซีซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 ห้องเลขที่ 222 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์: 02-006-5677

อีเมล์: nakwan@spv77.digital

บุคคลที่ติดต่อ: นางสาวนาขวัญ หอมจำปา

<u>หากส่งให้ทรัสตี</u>

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่: 199 อาคารคอลัมน์ ทาวเวอร์ ชั้นจี และชั้น 21 – 23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์: 0-2649-2000

อีเมล์: Trustee@mfcfund.com

บุคคลที่ติดต่อ: ผู้อำนวยการ ฝ่ายทรัสตีธุรกิจกองทรัสต์

หากส่งให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด

ที่อยู่: 1 ศูนย์การค้าฮาบิโตะ ชั้น 2 ถนนอ่อนนุช ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์: 0-2038-5999

อีเมล์: contact@xspringdigital.com

บุคคลที่ติดต่อ: นางสาววไลพร มาฮาจาน

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

16. **ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์**

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

17. **ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้**

ในกรณีที่มีข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญานี้ ให้ถือเอาข้อกำหนดในสัญญานี้เป็นสำคัญ โดยให้ข้อกำหนดในสัญญานี้มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว

18. **การใช้สิทธิของคู่สัญญา**

การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลาเพื่อให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งกระทำการตามหน้าที่และความผูกพันตามสัญญานี้ หรือเพื่อแก้ไขการผิดสัญญาใด ๆ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายที่กำหนดเวลาหรือขยายเวลาให้

ทั้งนี้ การสละสิทธิที่มีผลสมบูรณ์จะต้องกระทำโดยชัดแจ้งเป็นหนังสือและบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่าย

19. **กฎหมายที่ใช้บังคับ / การระงับข้อพิพาท**

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญานี้ ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

[หน้าต่อไปเป็นหน้าลงนาม]

สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ทำขึ้นเป็น 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ -นายธนโชติ รุ่งสิทธิวัฒน์-

(นายธนโชติ รุ่งสิทธิวัฒน์)

กรรมการผู้จัดการ

ลงชื่อ -นายทศพร พรวัฒนศิริกุล- พยาน

(นายทศพร พรวัฒนศิริกุล)

ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด

ลงชื่อ -นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์-

(นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์)

กรรมการ

ลงชื่อ -นางสาวจันทร์พิมพ์ ปิยพงศ์โกวิท- พยาน

(นางสาวจันทร์พิมพ์ ปิยพงศ์โกวิท)

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด

ลงชื่อ -นายอัฏฐ์ ทองใหญ่ อัศวานันท์-

(นายอัฏฐ์ ทองใหญ่ อัศวานันท์)

กรรมการ

ลงชื่อ -นายธเนศ บวรโกศลจิต- พยาน

(นายธเนศ บวรโกศลจิต)

ลงชื่อ -นางสาววริศรา อำมฤตโชติ-

(นางสาววริศรา อำมฤตโชติ)

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสตี

1. สิทธิ

1.1 ห้ามมิให้ทรัสตีกระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสตีขาดความเป็นอิสระไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีเอง หรือประโยชน์ของผู้อื่น โดยทรัสตีจะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว

(2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัล

(3) การเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี การดำเนินการที่สอดคล้องกับข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน

1.2 การตัดสินใจใด ๆ ของทรัสตีในการปฏิบัติในขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากทรัสตีได้กระทำไปด้วยความสุจริตและความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพแล้วให้ถือเป็นที่สุด

2. หน้าที่และความรับผิดชอบ

2.1 ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

2.2 ทรัสตีต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.3 ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(2) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นตามที่เห็นสมควร

2.4 ทรัสตีต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสตีต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามแบบหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่เป็นการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทรัสตีต้องจัดให้มีช่องทางสำหรับการตอบข้อซักถาม ให้ความเห็น ทักท้วง และแจ้งต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวรรคหนึ่งด้วย

2.5 ในกรณีที่ทรัสตีเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือโทเคนดิจิทัล ให้ทรัสตีคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์

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

(1) ห้ามมิให้ทรัสตีนำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสตีอันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ การดำเนินการที่ฝ่าฝืนข้อห้ามตามข้อ 2.6 (1) ของเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ให้ตกเป็นโมฆะ

(2) แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี

(3) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสตี ในกรณีทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกันและบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตีและทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่

(4) งดเว้นการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

(5) ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัด ให้ดำเนินการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือมีมติให้การขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน และสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

(6) ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัด ให้จัดให้มีบัญชีเพื่อรับโอนเงินค่าตอบแทนที่ได้จากการขายทรัพย์สินโครงการและแจ้งให้ สิริพัฒน์ โฟร์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทราบเป็นหนังสือถึงรายละเอียดบัญชีดังกล่าว และอาจมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้รับผลประโยชน์ตามข้อ 6.4.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

(7) ตรวจสอบให้การดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 (ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล) ของหนังสือชี้ชวน โดยอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคน

ดิจิทัล และแจ้งคัดค้านหากการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ไม่เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 (ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล) ของหนังสือชี้ชวน

(8) เมื่อทรัสตีทราบถึงหรือได้รับแจ้งว่ามีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 (ก) หรือ (ข) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสตีส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ (กรณี สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นผู้กระทำผิดหน้าที่) ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 6.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(9) ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ

(10) ดำเนินการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ ตามข้อ 6.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ จากการขายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้รับประโยชน์

(11) ทำหน้าที่เพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(12) จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรับรองงานในความรับผิดชอบของทรัสตีได้อย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสตีครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

(ก) การจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์

(ข) การเก็บรักษาทรัพย์สินโดยมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี

(ค) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่าย และหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

(ง) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ และมิให้มีการทุจริตต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล

(จ) การแยกทรัพย์สินและงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่นหรือของทรัสตีโดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี ในกรณีที่มีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลงแก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสตีมีหน้าที่ต้องจัดทำงบการเงิน โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี โดยอาจมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการแทนได้

(ฉ) จัดให้มีช่องทางสำหรับการตอบข้อซักถาม ให้ความเห็น ทักท้วง และแจ้งต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับกรณีการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อกระทำการต่าง ๆ

2.7 ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ต่อไปนี้กรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

(1) ดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และให้ส่งสำเนาซึ่งได้แก้ไขนั้นให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไข ตามแต่กรณี

(2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตามข้อ 12 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้ทรัสตีดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้รับประโยชน์โดยรวม

(3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และ/หรือ การก่อตั้งกองทรัสต์ที่ออกตามกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนและพระราชบัญญัติทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง

2.8 จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์โดยรวม กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

2.9 แก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสตีกับกองทรัสต์ให้สิ้นไป หากไม่สามารถแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาอันสมควรให้ทรัสตีแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบถึงเหตุความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยละเอียด และให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีมติเปลี่ยนแปลงทรัสตี และดำเนินการเพื่อให้มีทรัสตีรายใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3 ของเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง การพิจารณาว่าทรัสตีมีประโยชน์ขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีหรือไม่นั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3 ของเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

2.10 ดำเนินการเก็บหรือจ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงหักภาษี ณ ที่จ่าย ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด

2.11 ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 14 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ทำหน้าที่ชำระบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ชำระบัญชีได้ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการจัดหาบุคคลอื่นใดซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดเข้ามาทำหน้าที่ชำระบัญชีของกองทรัสต์แทนได้

3. ความเป็นอิสระของทรัสตี

3.1 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทรัสตีขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตี และจะรับเป็นทรัสตีของกองทรัสต์มิได้

(1) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้ออกโทเคนดิจิทัลเกินร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ก่อตั้งทรัสต์

(2) มีผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้ถือหุ้นในทรัสตีเกินร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสตีดังกล่าว

(3) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสตีเป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(4) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัสตีเป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(5) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในลักษณะทำนองเดียวกับ (1) ถึง (4) หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้ทรัสตีขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสตีขาดความเป็นอิสระตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสตีดำเนินการ ดังนี้

(1) แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อได้ว่าจะทำให้ทรัสตีสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

(2) แก้ไขให้ความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นสิ้นไป และหากไม่สามารถแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามสมควรให้ทรัสตีแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบถึงเหตุแห่งการขาดความเป็นอิสระโดยละเอียด และให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีมติเปลี่ยนแปลงทรัสตีและดำเนินการเพื่อให้มีทรัสตีรายใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.2 ทรัสตีจะถือโทเคนดิจิทัลที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์นั้นได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

(1) ร้อยละ 50 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) ร้อยละ 50 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโทเคนดิจิทัลแต่ละชนิด

การคำนวณอัตราการถือโทเคนดิจิทัลตามวรรคหนึ่ง ให้นับรวมโทเคนดิจิทัลที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสตีด้วย

4. ความรับผิดของทรัสตี

4.1 ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้รับประโยชน์ หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี หากทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

4.2 ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำหรือการงดเว้นกระทำการใด ๆ ของผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือของบุคคลอื่นใด หากว่าทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริตและได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

5. การชดใช้ความเสียหายให้แก่ทรัสตี

5.1 ให้ทรัสตีมีสิทธิได้รับเงินชดใช้ความเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาอื่นใดซึ่งทรัสตีได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และความรู้ความสามารถของที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาอื่นใดดังกล่าว ตลอดจนการรับผิดชดใช้จากทรัพย์สินโครงการสำหรับความรับผิดใด ๆ อันทรัสตีได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสตีอย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ

5.2 ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ เงินชดใช้ความเสียหาย และการรับผิดชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึงความรับผิดอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ที่ทรัสตีได้มอบอำนาจ หรือตัวแทนหรือบุคคลซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสตีด้วย

5.3 เงินชดใช้ความเสียหายตามข้อนี้

(1) เป็นเงินที่ทรัสตีพึงได้รับเพิ่มเติมจากเงินชดใช้ความเสียหายอื่นใด ที่ทรัสตีมีสิทธิได้รับตามกฎหมาย

(2) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่ทรัสตีพ้นจากตำแหน่ง หรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสตีของกองทรัสต์

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ก่อตั้งทรัสต์

1. **สิทธิ**

(1) ผู้ก่อตั้งทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากและดำเนินการใด ๆ โดยอาศัย

(ก) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับกองทรัสต์

(ข) คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล วาณิชธนกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินราคา และบุคคลอื่นใดที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ขอคำปรึกษา และผู้ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ขอคำปรึกษานั้น

(ค) เอกสารที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้รับประโยชน์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ

(ง) เอกสารอื่นใดที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์มีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น

(2) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดหากว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการโดยสุจริตและระมัดระวังโดยปราศจากความประมาทเลินเล่อ และอาศัยความเห็น คำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับตามข้อ 1 ของเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ นอกจากนี้ผู้ก่อตั้งทรัสต์สามารถอ้างอิงหรือใช้ลายมือชื่อใด ๆ ที่ได้รับโดยไม่จำต้องตรวจสอบเพิ่มเติม หากว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพแล้ว และเห็นว่าไม่มีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นว่านั้น

(3) ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีสิทธิดำเนินการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลในเรื่องสำคัญใด ๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 7 (หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล) ของหนังสือชี้ชวน

2. **หน้าที่และความรับผิดชอบ**

2.1 ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้มีกองทรัสต์โดยดำเนินการให้ทรัสตีได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ สำเร็จ (ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์)

2.2 ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้รับประโยชน์โดยรวม และเป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่

เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทำแทนได้

(1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้แก่ทรัสตี และผู้ถือโทเคนดิจิทัล

(2) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องประสานงานกับทรัสตีและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่ และระยะเวลาที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสตี ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

(3) จัดทำ ตรวจทาน และตรวจสอบสัญญา ข้อตกลง และเอกสารอื่นใดที่ทรัสตีจะต้องลงนามเพื่อให้กองทรัสต์ดำเนินการลงทุน หรือจำหน่ายการลงทุนหรือทำธุรกรรมใด ๆ ในนามของกองทรัสต์

(4) ในกรณีที่ต้องมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้รับประโยชน์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะร่วมกันดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน โดยนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้รับประโยชน์ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

(5) การบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(6) ต้องไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ เว้นแต่ หนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะอนุญาตให้กระทำได้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

3. การแต่งตั้ง

โดยสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตี โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อตกลงอื่นระหว่างทรัสตีและผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ถ้ามี)

4. หน้าที่ของทรัสตีกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่าในกรณีใด ๆ หากผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสตีจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์ทั้งปวง โดยทรัสตีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

5. **การจำกัดความรับผิดของผู้ก่อตั้งทรัสต์**

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดต่อผู้รับประโยชน์ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของทรัสตี (แล้วแต่กรณี) ไม่เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือ คำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมีผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดในกรณีที่ทรัสตีไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดต่อผู้รับประโยชน์ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามข้อ 2 ของเอกสารแนบท้าย 2 นี้ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือ คำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมีผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้รับประโยชน์

1. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้รับประโยชน์

(1) การเป็นผู้รับประโยชน์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้รับประโยชน์กับทรัสตี และมิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่น ๆ ระหว่างทรัสตีและผู้รับประโยชน์ และในระหว่างผู้รับประโยชน์ด้วยกัน

(2) การเป็นผู้รับประโยชน์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสตี ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือเจ้าหนี้ของกองทรัสต์ โดยทรัสตี ผู้ก่อตั้งทรัสต์และเจ้าหนี้ของกองทรัสต์ จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น

(3) ผู้รับประโยชน์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ชำระประโยชน์ตอบแทนได้เฉพาะในกรณีและตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวนเท่านั้น

(4) การเป็นผู้รับประโยชน์ไม่ทำให้ผู้รับประโยชน์หรือบุคคลอื่นใดมีสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด ผู้รับประโยชน์มีเพียงสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน 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) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่กลั่นกรองความครบถ้วนถูกต้องของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและร่างหนังสือชี้ชวน และติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

(ก) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ค) จัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ผู้รับประโยชน์โดยอ้างอิงจาก Whitelist ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

(ง) ดำเนินการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล การแจ้ง หรือประกาศให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบถึงข้อมูลต่าง ๆ

(3) ในกรณีที่ต้องมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้รับประโยชน์ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะร่วมกันดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนโดยนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้รับประโยชน์ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และตามข้อ 6.4.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

(4) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ ให้ทรัสตี ภายในระยะเวลาที่กำหนด

ข้อมูลที่ต้องนำส่ง	ระยะเวลาที่ต้องนำส่ง
(ก) ร่างหนังสือชี้ชวน	ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ลงนามในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
(ข) แบบฟอร์มการจ่ายเงินตามรูปแบบที่กำหนดโดยธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีรายละเอียดข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันครบกำหนดไถ่ถอน (Maturity) หรือวันที่เกิดเหตุผิดนัด แล้วแต่กรณี
(ค) งบการเงินของกองทรัสต์ (เฉพาะในกรณี	ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลา

ข้อมูลที่ต้องนำส่ง	ระยะเวลาที่ต้องนำส่ง
ที่ทรัสตีต้องมีหน้าที่จัดทำงบการเงิน ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสตีมีหน้าที่ต้องจัดทำงบการเงิน) โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี โดยทรัสตีสามารถมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ได้	บัญชีของกองทรัสต์
(ง) ข้อมูลอื่นใดตามที่ทรัสตีร้องขอ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ทะเบียนผู้รับประโยชน์) ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้	ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ทรัสตีร้องขอ

(5) แจ้งให้ทรัสตีทราบเป็นหนังสือหากมีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ทันทีนับแต่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลรู้หรือควรรู้ถึงเหตุผิดนัดดังกล่าว

(6) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่แจ้งให้ทรัสตีทราบถึงเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 (ก) หรือ (ข) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทันทีที่ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

(7) กรณีไม่มีเหตุผิดนัด ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการตามข้อ 6.4.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

(8) ส่งทะเบียนผู้รับผลประโยชน์ให้แก่ทรัสตีในกรณีที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้น

เอกสารแนบ 4

ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

MFC
Asset Management plc.

รายงานความเห็นของทรัสตี

31 สิงหาคม 2565

เสนอต่อ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“**ทรัสตี**”) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ (“**กองทรัสต์**”) ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (“**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**”) ซึ่งมีบริษัท เอสพีวี 77 จำกัด (“**บริษัท**”) ทำหน้าที่เป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ นั้น

ทรัสตีได้พิจารณาการทำหน้าที่ของบริษัทแล้ว มีความเห็นว่า ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2564 (วันที่กองทรัสต์จัดตั้ง) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 (วันปิดงบการเงินประจำรอบปีบัญชี) บริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎเกณฑ์ และกฎหมายกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กำหนด รวมทั้งมีการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

ทศพร พรวัฒนศิริกุล

(นายทศพร พรวัฒนศิริกุล)
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์

ฝ่ายทรัสตีธุรกิจกองทรัสต์ โทร. 02-649-2270-4

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
199 อาคารคอลัมน์ทาวเวอร์ ชั้น จี และชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ 0-2649-2000 (กด 2 ฝ่ายวางแผนการลงทุน / กด 0 Contact Center)
โทรสาร 0-2649-2100

MFC Asset Management Public Company Limited
199 Column Tower, Ground Floor & 21st - 23rd Floor, Ratchadapisek Road, Klongtoey, Bangkok 10110
Tel : +66 2649-2000 (Dial 2 for Investment Planner / Dial 0 for Contact Center)
Fax : +66 2649-2100

เอกสารแนบ 5

หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในเอกสารนี้ โดยที่มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบจากการดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในเอกสารนี้ จะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงมติหรือไม่ก็ตาม

1. มติ

1.1. มติทั่วไป

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ขององค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามข้อ 2.4 (“**องค์ประกอบที่จำเป็น**”)

ก) การเปลี่ยนแปลงทรัสตีในกองทรัสต์

ข) เรื่องสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลหรือผู้ออกโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ

ค) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ ก) และ ข)

1.2. มติพิเศษ

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น

ก) การขายหรือจำหน่ายไปซึ่งหุ้นในสิริพัฒน์ โฟร์โดยทรัสตี หรือการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยสิริพัฒน์ โฟร์ เฉพาะในกรณีซึ่งนอกเหนือจากขอบเขตที่กำหนดไว้แล้วในหนังสือชี้ชวน

ข) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนหรือการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล นอกจากกรณีซึ่งกำหนดให้ใช้มติพิเศษเฉพาะกลุ่มตามข้อ 1.3 ของเอกสารฉบับนี้

ค) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่ออายุ ยกเลิก สัญญา RSTA หรือ สัญญาเช่าแสนสิริ ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญ

ง) การเข้าทำสัญญาให้บุคคลอื่นเช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

จ) การเลิกกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ฉ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ ก) ถึง จ)

1.3. มติพิเศษเฉพาะกลุ่ม

การเปลี่ยนแปลงผลตอบแทนหรือการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเฉพาะกลุ่ม ซึ่งไม่กระทบถึงสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทน หรือการจ่ายผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอีกกลุ่มหนึ่ง จะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลกลุ่มที่เกี่ยวข้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น เช่น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผลตอบแทนของโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A แต่ไม่กระทบกับสิทธิในการได้รับผลตอบแทนของโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B จะไม่มีสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงสำหรับการเปลี่ยนแปลงผลตอบแทนของโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ดังกล่าว

1.4. มติพิเศษในกรณีมีการขยายระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

หากครบกำหนดอายุโครงการแล้วมีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการ โดยเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายข้างต้น เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ คงเหลือเป็นรายได้ส่วนสุดท้าย ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่า 1,600 ล้านบาท การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในราคาที่รายได้ส่วนสุดท้ายต่ำกว่า 1,600 ล้านบาท จะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น

ในกรณีที่มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น หรือไม่มีผู้เสนอราคาซื้อทรัพย์สินโครงการ การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะถูกขยายระยะเวลาออกไปคราวละ 1 ปี และจะมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทุกปี โดยพิจารณาหลักเกณฑ์เช่นเดียวกับวรรคแรก กล่าวคือ หากในแต่ละปีมีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการในราคาที่รายได้ส่วนสุดท้ายต่ำกว่า 1,600 ล้านบาท การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น จึงจะจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการขายทรัพย์สินโครงการเพื่อปิดโครงการ

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาโครงการไปจนถึงวันสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.5. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้กับผู้ที่เสนอราคาสูงที่สุด โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ 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 และแจ้งกำหนดการประชุมหรือการลงมติให้ทรัสตีทราบ รวมถึงจัดให้มีการประกาศในเว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่เปิดให้ลงมติ

2.4. องค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องมีผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิออกเสียง (ไม่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ) มาร่วมลงมติไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกลุ่มของโทเคนดิจิทัลที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ณ วันกำหนดสิทธิ และต้องมีโทเคนดิจิทัลรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เช่น การลงมติเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามข้อ 1.4 ต้องมีผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ที่มีสิทธิออกเสียงมาร่วมลงมติอย่างน้อย 25 คน หรือร้อยละ 50 ของจำนวนผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และต้องมีโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A รวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนทั้งหมดของโทเคนสิริฮับ A

2.5. วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลที่ตนถือ โดยการนับคะแนนเสียงจะอ้างอิงจากรายชื่อและจำนวนโทเคนดิจิทัลซึ่งระบุในรายชื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในเรื่องนั้น ๆ

2.6. วิธีการลงมติ

ก) หลังจากที่มีการส่งหนังสือขอมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวิธีที่กำหนดในข้อ 2.3 แล้ว ในวันทำการถัดไป ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิในการลงมติสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้จัดไว้ โดยจะเปิดเผยไว้เป็นระยะเวลา 30 วัน ("**ระยะเวลาสอบถาม**") โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการ

ระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการตอบคำถามซึ่งเห็นว่าเกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจเท่าที่จะสามารถกระทำได้ ภายในช่วงเวลาดังกล่าว

ข) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งเตือนสิทธิการลงมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ล่วงหน้า 7 วันก่อนระยะเวลาลงมติ

ค) การลงมติจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ที่กำหนดโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบในทุก ๆ ครั้งที่มีการขอมติ โดยการลงมติผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์จะเป็นไปตามหลัก ข้อกำหนด และเงื่อนไขการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ตามที่พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กำหนด

ง) ในการลงมติในแต่ละครั้ง จะเปิดโอกาสให้มีการลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์เป็นระยะเวลา 5 วัน อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาขยายระยะเวลาการลงมติมากกว่าที่กำหนดนี้ก็ได้ โดยให้ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบก่อนหมดระยะเวลาลงมติ โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

2.7. แจ้งผลการลงมติ

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งผลการลงมติให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ ผ่านทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ภายใน 3 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาลงมติ

ส่วนที่ 6

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

6. การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการเพียงรายเดียวและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

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

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

<u>ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร</u>

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลงลายมือชื่อ
นางสาวนาขวัญ หอมจำปา	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	*- นางสาวนาขวัญ หอมจำปา -*