

ส่วนที่ 2

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

2. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

2.1. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี แอมเพิล เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 โดยนายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ เป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดใน แอมเพิล คิดเป็นร้อยละ 100 โดยรายละเอียดที่เกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีดังนี้

2.1.1. ชื่อของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

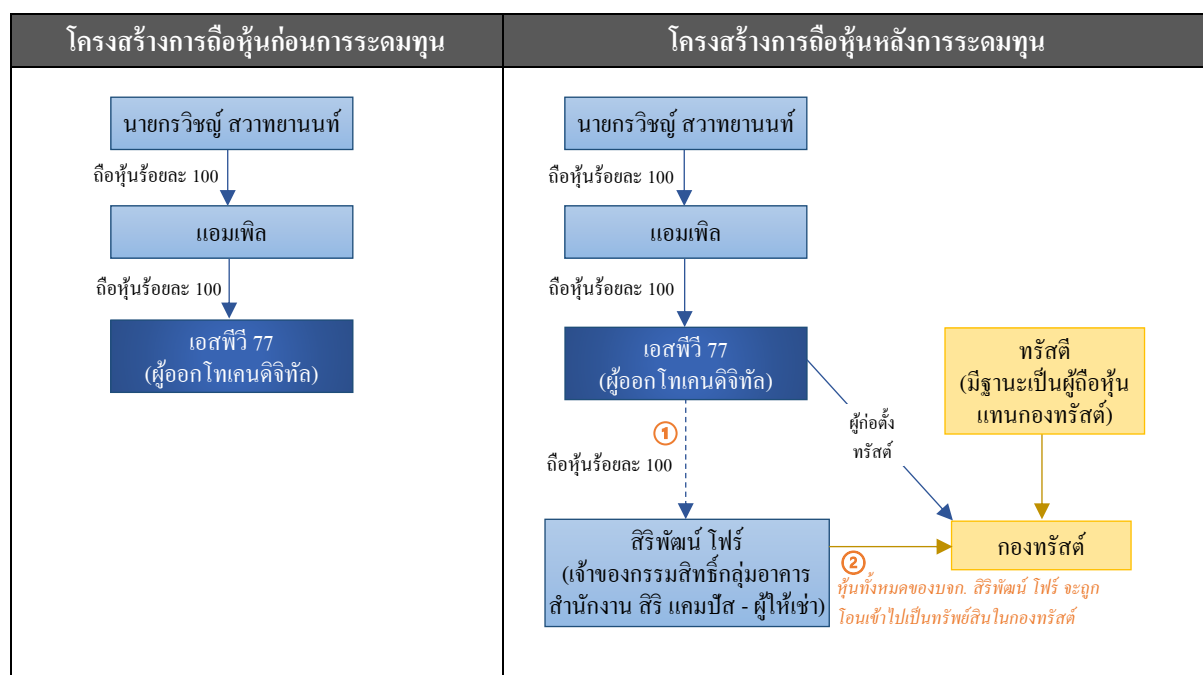
บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105563011428) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2563 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 43 อาคารไทยซีซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 ห้องเลขที่ 222 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายว่าด้วยการปร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

2.1.2. ทุนจดทะเบียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท

2.1.3. โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีโครงสร้างการถือหุ้น ดังนี้



รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 6 กันยายน 2564

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1.	บริษัท แอมเฟิล 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

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

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1.	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

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

2.1.4.1. กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ณ วันที่ 6 กันยายน 2564 กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 1 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์	กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันผู้ออกโทเคนดิจิทัล

นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์ และประทับตราสำคัญของบริษัท

2.1.4.2. ผู้บริหาร

ณ วันที่ 6 กันยายน 2564 ผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 2 ท่าน ประกอบด้วย

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

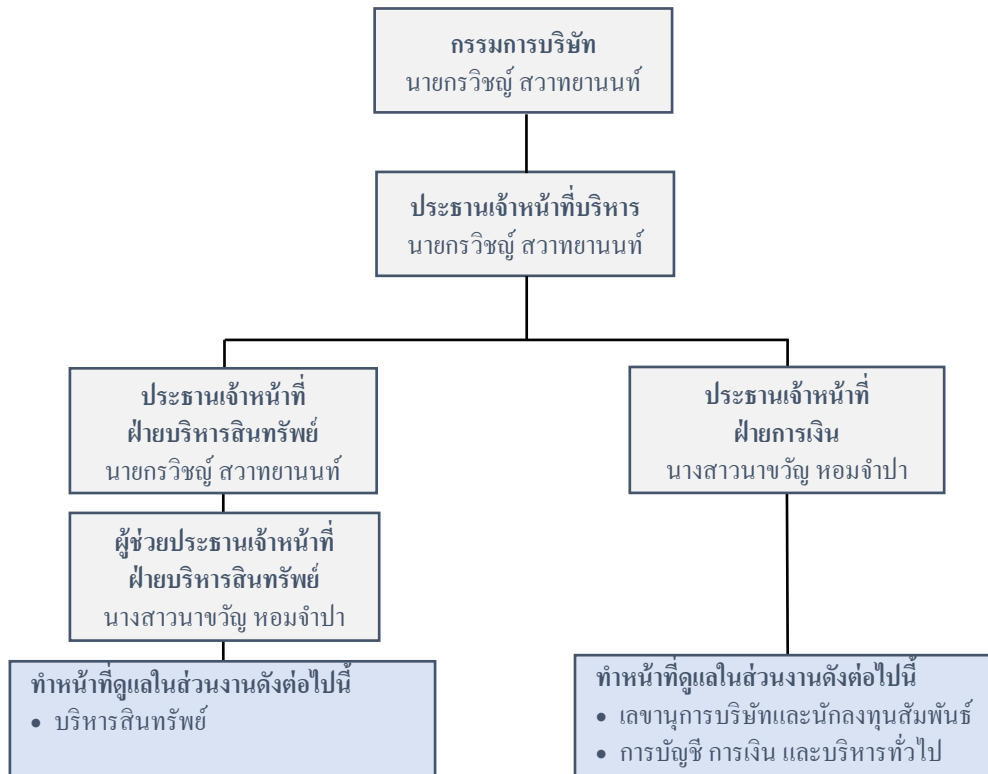
ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินจำนวน 1.8 ล้านบาท และไม่มีค่าตอบแทนอื่น

2.1.4.3. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

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

2.2. แนวทางการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.2.1. โครงสร้างการบริหารงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



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

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ว่าจ้างผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับสายงานการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป เพื่อให้การปฏิบัติงานของโครงการมีประสิทธิภาพ

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

รวมถึงผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเป็นผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ร่วมสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ร่วมพิจารณากระบวนการการจำหน่ายทรัพย์สิน ร่วมจัดการซื้อหรือเรียนของนักลงทุน และรวมถึงการให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ใหม่ ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาความเพียงพอของบุคลากรของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยพิจารณาถึงปริมาณงานในแต่ละสาขางานและขอบเขตความรับผิดชอบของผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับโครงการ มีความเห็นว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีบุคลากรเพียงพอในการปฏิบัติงานของโครงการ

2.2.2. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

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 กรรมการจะต้องให้ความมั่นใจว่าผู้ลงทุนจะได้รับ การปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อโครงการ

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความไว้วางใจ โดยมีความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม
- 2) ปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจด้วยความซื่ออย่างสุจริตและเหตุผลอันเหมาะสมว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของโครงการ โดยการปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจดังกล่าวต้องอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นข้อมูลที่เพียงพอ และปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม

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

2.2.2.2. ฝ่ายบริหาร

(ก) หน้าที่และความรับผิดชอบโดยทั่วไป

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

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

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อโครงการ

- 1) เพื่อให้การบำรุงรักษาและบริหารจัดการ โครงการเป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือ โทเคนดิจิทัลโดยรวม ให้ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการดำเนินงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีอำนาจในการดำเนินกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ และความสามารถในการสนับสนุนการทำงานภายใต้ความรับผิดชอบของตนอย่างเต็มที่
- 2) การกำหนดนโยบายการบริหาร กำหนดนโยบายและกลยุทธ์เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน เพื่อให้การบริหารจัดการการลงทุนที่ได้รับมอบหมายเป็นไปอย่างรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล กฎหมาย และกฎระเบียบต่าง ๆ ตลอดจนการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือ โทเคนดิจิทัล
 - 2.1) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการจัดการ โครงการตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อการป้องกันและลดความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
 - 2.2) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างโครงการกับผู้บริหารและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหาร รวมถึงมาตรการหรือแนวทางการคุ้มครองผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือ โทเคนดิจิทัลเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 2.3) การคัดเลือกบุคลากรโดยผู้บริหารและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ (Outsource) (ถ้ามี) เพื่อให้ได้บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติเหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

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

- 9) จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลมอบให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลขอให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลออกหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย หมดอายุ หรือชำรุดในสาระสำคัญ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายในเวลาอันควร
- 10) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับโครงการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน พร้อมทั้งเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 11) กำกับดูแลโครงการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางของหน่วยงานของรัฐและหน่วยงานกำกับดูแล
- 12) จัดสรรผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามรายละเอียดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
- 13) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือกรอบการประเมินในการประเมินทรัพย์สินเป็นประจำทุกปี ซึ่งรวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของโครงการ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของโครงการ
- 14) เปิดเผยข้อมูลอย่างต่อเนื่องเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยจัดทำรายงานที่แสดงผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานการใช้จ่ายเงิน รายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) กรณีรายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20
- 15) รายงานเหตุการณ์สำคัญตามที่กำหนดในประกาศ กจ. 15/2561 หรือกฎเกณฑ์อื่นของ ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง
- 16) ดำรงไว้ซึ่งคุณสมบัติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้ครบถ้วน

2.2.2.3. ฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน

(ก) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

หน้าที่หลักของฝ่ายบริหารสินทรัพย์คือ ตรวจสอบว่าทรัพย์สินอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินอย่างเพียงพอ และดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล

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

- 4) จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินอย่างเพียงพอสำหรับ โครงการตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- 5) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอนแนะที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่า
- 6) ประสานงานกับฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อสอบทานรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงสอบทาน ความครบถ้วนสมบูรณ์ของทรัพย์สิน ความสมเหตุสมผลของวิธีการและสมมุติฐานที่ใช้ในการ ประเมินราคาและราคาที่สามารถได้ เป็นต้น
- 7) ประสานงานกับทรีตี้และผู้เกี่ยวข้องเพื่อการจัดทำสัญญาซื้อขาย และการ โอนทรัพย์สิน
- 8) ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการ เสนอขายโทเคนดิจิทัล

(ข) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการบริษัท

หน้าที่หลักของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการบริษัทคือ รับผิดชอบการจัดเตรียมข้อมูลเกี่ยวกับ โครงการให้แก่ผู้ลงทุนและประชาชนทั่วไป

- 1) จัดทำข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ โดยตั้งอยู่บนหลักความเสมอภาค ความโปร่งใส ความถูกต้อง และ ความครบถ้วนสมบูรณ์ ตามแนวทางการเปิดเผยข้อมูล
- 2) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอนแนะเกี่ยวกับ โครงการจากบุคคลภายนอก และนำเสนอต่อฝ่ายที่ เกี่ยวข้องเพื่อหาวิธีดำเนินการแก้ไขและชี้แจงแก่ผู้ยื่นเรื่องร้องเรียน
- 3) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารสำคัญของบริษัท รวมถึงหนังสือบอกกล่าวการประชุมผู้ถือหุ้น และ รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- 4) ประสานงานกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
- 5) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ ก.ล.ต. กำหนด
- 6) จัดการประชุมผู้ถือหุ้น
- 7) ประสานงานกับหน่วยงานกำกับดูแล เช่น ก.ล.ต.
- 8) กำกับดูแลการเปิดเผยและรายงานข้อมูลต่อหน่วยงานกำกับดูแลและประชาชนทั่วไปให้มีความ ถูกต้องและครบถ้วน เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ค) ฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป

หน้าที่หลักของฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป คือ รับผิดชอบการจัดทำรายงานทางการเงินที่ เกี่ยวกับโครงการ พร้อมทั้งทำงานกับฝ่ายบริหารสินทรัพย์อย่างใกล้ชิดเพื่อเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่า โครงการ และรับผิดชอบการบริหารงบประมาณและ โครงสร้างทางการเงินของโครงการ

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

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

2.2.3. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

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

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

2.2.4. ระบบงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่สำคัญ

2.2.4.1. การบริหารทรัพย์สินโครงการ

- (ก) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ บริษัทโดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ติดต่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย โดยต้องเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.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) ความสมเหตุสมผลของวิธีการประเมินราคาของผู้ประเมินเลือกใช้ในการสรุปราคาประเมินทรัพย์สิน

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

(ค) การดูแลทรัพย์สิน โครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

การตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี

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

การสอบทานรายงานการตรวจเช็คงานระบบรายเดือน

- 1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการติดตามการบริหารทรัพย์สิน โดยจะได้รับข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่า ได้แก่ รายงานการตรวจสอบอาคารรายเดือน และ รายงานเกี่ยวกับการรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance Report)
- 2) ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะทำการวิเคราะห์การบริหารทรัพย์สิน โดยการสอบทานรายงานเกี่ยวกับการบำรุงรักษางานระบบต่าง ๆ และจัดทำรายงานการสอบทานทรัพย์สิน หากมีประเด็นสงสัยจะแจ้งขอข้อมูลหรือคำอธิบายเพิ่มเติมจากผู้เช่าและติดตามในครั้งถัดไป
- 3) นำส่งรายงานการสอบทานทรัพย์สินแก่ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์เพื่อพิจารณาอนุมัติ

(ง) การซ่อมแซมทรัพย์สิน โครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

บริษัท โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สิน ตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) จากผลของการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี รวมถึงเหตุอื่น ๆ อันส่งผลให้ฝ่ายบริหารสินทรัพย์พบว่าผู้เช่ามิได้ทำการซ่อมแซมทรัพย์สินตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแจ้งผู้เช่าให้ดำเนินการตามหน้าที่ของผู้เช่าให้อยู่ในสภาพเดิมตามสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ โครงการตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนการปฏิบัติงาน เพื่อให้ได้ผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการที่เหมาะสมเข้าซ่อมแซมทรัพย์สิน
- 2) เมื่อผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการดำเนินการซ่อมแซมแล้วเสร็จ ผู้บริหารทรัพย์สินจะตรวจรับงาน โดยให้ผู้เช่าลงนามในใบรับงานไว้เป็นหลักฐาน และจัดส่งเอกสารต่าง ๆ และใบแจ้งหนี้ เพื่อเรียกชำระค่าซ่อมแซมทรัพย์สินจากผู้เช่าตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า

2.2.4.2. การจัดทำงบประมาณและการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป

ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปเงินมีหน้าที่จัดทำงบประมาณของโครงการร่วมกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มีการวางแผนและควบคุมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งงบประมาณที่จัดทำขึ้นต้องผ่านความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารและอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท

(ก) การจัดทำงบประมาณประจำปี

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

(ข) การบริหารงบประมาณ

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

การเงินจะจัดทำรายงานเพื่ออธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่างโดย
ประสานงานกับฝ่ายบริหารสินทรัพย์และฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อรับทราบ
ข้อมูลในการประกอบการวิเคราะห์ และนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

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

(ค) การจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

- 1) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินแจ้งกระแสรายรับสุทธิ และจำนวนเงินคงเหลือสำหรับการจ่ายส่วน
แบ่งรายไตรมาส ต่อผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในฐานะนายทะเบียนโทเคนดิจิทัล
- 2) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะจัดทำและรวบรวมรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิ
ได้รับจัดสรรผลตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคน
ดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้บริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยบริษัทร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขาย
โทเคนดิจิทัล จะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามข้อกำหนดและเงื่อนไข
ของหนังสือชี้ชวน

2.2.4.3. การเปิดเผยข้อมูล

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ และ/หรือตามที่ทรัสต์ร้องขอ

(ก) การเปิดเผยข้อมูลโครงการ

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

(ข) การเปิดเผยข้อมูลของ โครงการให้แก่ทรัสต์

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

2.2.4.4. การคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และ/หรือ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง

(ก) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทมีนโยบายที่จะพิจารณาคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาให้มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

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

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะนำเสนอรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณานุมัติการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสม

(ข) ผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ

บริษัทมีการว่าจ้างผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ ดังนี้

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

ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะนำเสนอรายชื่อผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการต่อผู้มีอำนาจลงนามเพื่อพิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่เหมาะสม

2.2.4.5. การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป

(ก) การปฏิบัติการด้านบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป

บริษัทได้จ้างผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการสำหรับการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป เพื่อให้การปฏิบัติงานของโครงการมีประสิทธิภาพ สนับสนุนการดำเนินงานของโครงการและบริษัทได้อย่างครบวงจร อีกทั้งผู้รับมอบหมายได้ใช้ระบบปฏิบัติการด้านบัญชีและการเงินที่สนับสนุนให้การดำเนินงานรวดเร็ว มีความถูกต้อง สามารถตรวจสอบได้ ซึ่งแบ่งหน้าที่งานที่สำคัญออกเป็น 4 ส่วนงาน ดังนี้

- 1) การจัดเก็บรายได้และรับเงิน ได้แก่ การออกใบแจ้งหนี้ การเรียกเก็บเงินตามสัญญา รวมถึงการติดตามทวงถามเบื้องต้นกรณีและผู้เช่าจ่ายชำระค่าเช่าล่าช้ากว่ากำหนด อีกทั้งการจัดทำรายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รายเดือน รายไตรมาส และรายปี
- 2) การบันทึกค่าใช้จ่าย ได้แก่ การตั้งหนี้ในระบบตามใบแจ้งหนี้ที่ได้รับจากลูกค้าและผู้ให้บริการต่าง ๆ อีกทั้งการจัดทำรายงานที่เกี่ยวข้อง รายเดือน รายไตรมาส และ รายปี
- 3) การบัญชีทั่วไป ภาษีและการจัดทำรายงานทางการเงิน ได้แก่ การสรุปตัวเลขรายการทางบัญชีทั้งหมดเพื่อทำบัญชีแยกประเภท และจัดทำงบการเงินรายเดือน รายไตรมาส และรายปี 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

2.2.4.6. การป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้รับผิดชอบหลัก : ทุกฝ่ายงาน

เนื่องจากบริษัทในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ตามหนังสือชี้ชวน กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่ต้องรักษาไว้ซึ่งประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลก่อนผลประโยชน์ของบริษัทและผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังและไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ในกรณี que พบว่าในการปฏิบัติงานหรือการเข้าทำธุรกรรมใดระหว่างบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น บริษัทจะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องจะนับตามนิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบุคคลที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรรมการผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท รวมทั้งผู้เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว กรรมการของนิติบุคคลที่มีอำนาจควบคุมกิจการบริษัท รวมทั้งคู่สมรส บุตรหรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว เป็นต้น¹

ดังนั้น เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทโดยความร่วมมือจากกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน รวมถึงทราสต์ซึ่งจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง จะดำเนินการตามแนวทางดังต่อไปนี้

- (ก) บริษัทอาจขอคำปรึกษาจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลว่าธุรกรรมใดบ้างเป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในกรณีที่ปรากฏว่าธุรกรรมใดเป็นธุรกรรมที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีส่วนได้เสีย บริษัทโดยคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจาก

¹ ผู้สนใจสามารถศึกษาเพิ่มเติมนิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องได้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการบริษัทแล้ว และฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์จะแจ้งธุรกรรมดังกล่าวให้ทรัสต์รับทราบก่อนเข้าทำรายการ

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

2.2.4.7. การจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถใช้กลไกในการติดต่อ โดยการแจ้งข้อร้องเรียนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือแจ้งฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ผ่านทางอีเมล หรือผ่านช่องทางของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

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

จากการพิจารณาระบบงานของผู้ถือโทเคนดิจิทัลข้างต้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีความเห็นว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีระบบงานที่มีความรัดกุมเพียงพอและมีความพร้อมในการปฏิบัติงานของโครงการ

2.3. วัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

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

วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	ประมาณการใช้เงินจาก ICO	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ
1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้		
ก) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) จาก สิริพัฒนา โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ²	ประมาณ 1,539,000,000 บาท	ปี 2564
ข) ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒนา โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และ โอนเข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ³	ประมาณ 647,000,000 บาท	ปี 2564
ทั้งนี้ ประมาณการใช้เงินจาก ICO สำหรับการลงทุนในสัญญา RSTA และการลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒนา โฟร์ อาจเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาในการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ อย่างไรก็ตาม วัตถุประสงค์ในการใช้เงินสำหรับการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการจะมีจำนวนเงินรวมไม่เกิน 2,186,000,000 บาท		
รวมมูลค่าการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ	2,186,000,000 บาท	
2) ชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล และชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนครั้งนี้ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัล	214,000,000 บาท	ปี 2564 - ปี 2568
รวมมูลค่าการชำระต้นทุนและค่าใช้จ่าย	214,000,000 บาท	
รวมทั้งสิ้น	2,400,000,000 บาท	

² สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญา RSTA

³ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.4. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.4.1. สรุปรายงานการสอบบัญชีและรายชื่อผู้สอบบัญชีของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

รายละเอียดผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และประเภทหน้ารายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังนี้

งวดบัญชี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ทะเบียนเลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี	ประเภทหน้ารายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564	นางสาวปณิศา โชติแสง มณีกุล	9575	บริษัท เอเอ็นเอส อดิทิ จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชี รับอนุญาตแบบ ไม่มีเงื่อนไข
รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 21 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563	นายนรินทร์ จูระมงคล	8593	บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชี รับอนุญาตแบบ ไม่มีเงื่อนไข

2.4.2. รายละเอียดงบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.5.2.1 งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

หน่วย : บาท

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

2.5.2.2 งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตรวจสอบ)

หน่วย : บาท

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

2.5.2.3 งบกระแสเงินสด (ตรวจสอบ)

หน่วย : บาท

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

⁴ ขาดทุนต่อหุ้นคำนวณ โดยหารขาดทุนสุทธิสำหรับงวดด้วยจำนวนหุ้นสามัญแล้วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกในระหว่างปี

2.4.3. ภาพรวมของฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

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

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

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

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

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

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

2.5. ข้อมูลเกี่ยวกับสิริพัฒน โฟร์

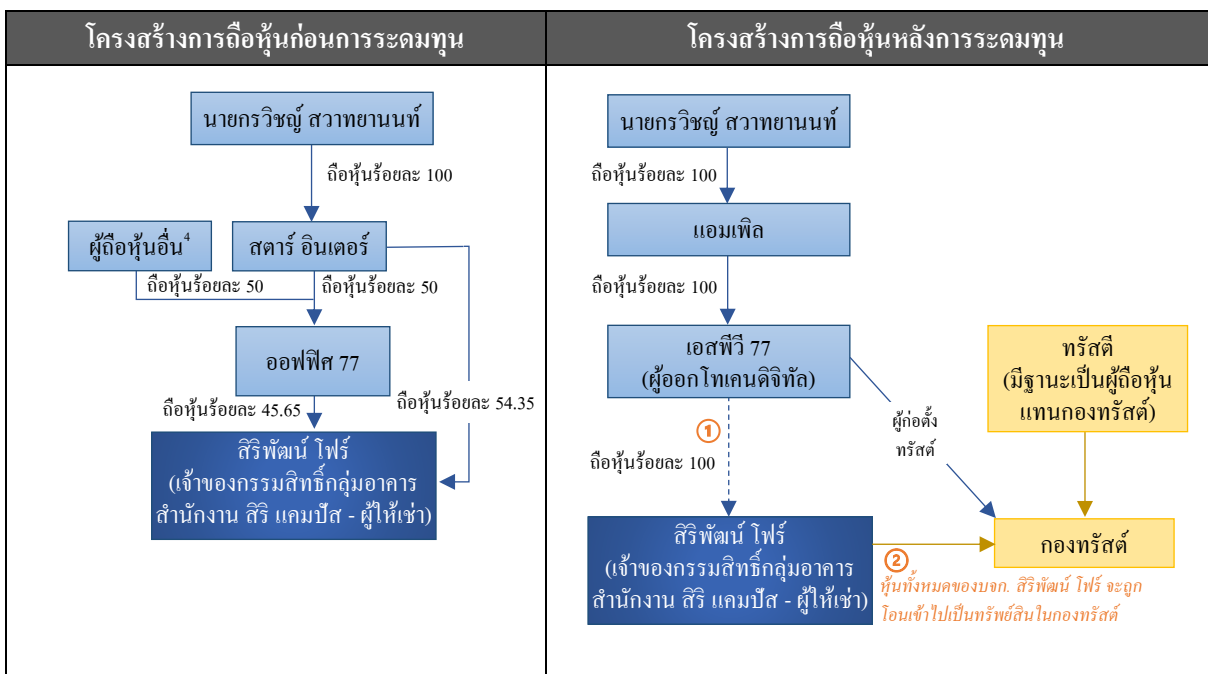
บริษัท สิริพัฒน โฟร์ จำกัด เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105561212833) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2561 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 59 ซอยริมคลอง พระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการให้เช่าและดำเนินการเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่น ที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัย

2.5.1. ทุนจดทะเบียนของสิริพัฒน โฟร์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีทุนจดทะเบียน 277,500,000 บาท

2.5.2. โครงสร้างการถือหุ้น และกรรมการของสิริพัฒน โฟร์

สิริพัฒน โฟร์ มีโครงสร้างการถือหุ้น ดังนี้



⁵ ผู้ถือหุ้นอื่น ประกอบด้วยบุคคลธรรมดา 3 รายที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.5.2.1 รายชื่อผู้ถือหุ้นของสิริพัฒน์ โฟร์ ณ วันที่ 6 กันยายน 2564

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

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

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์	กรรมการ
2.	นางสาวจันทร์พิมพ์ ปิยพงศ์โกวิท	กรรมการ
3.	นายสุทธิศักดิ์ วิจิปัญญานันทน์	กรรมการ

2.5.2.3 กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันสิริพัฒน์ โฟร์

นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ หรือ นางสาวจันทร์พิมพ์ ปิยพงศ์โกวิทลงลายมือชื่อร่วมกับ นายสุทธิศักดิ์ วิจิปัญญานันทน์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

2.5.3. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของสิริพัฒน์ โฟร์

2.5.3.1. สรุปรายงานการสอบบัญชีและรายชื่อผู้สอบบัญชีของสิริพัฒน์ โฟร์

รายละเอียดผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และประเภทหน้ารายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังนี้

งวดบัญชี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ทะเบียนเลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี	ประเภทหน้ารายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564	นางสาวปณิศา โชติแสงมณีกุล	9575	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแบบไม่มีเงื่อนไข
รอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563	นางสาวพิมพ์ใจ มานิตจกรกิจ	4521	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแบบไม่มีเงื่อนไข

2.5.3.2. รายละเอียดคงการเงินของสิริพัฒน์ โฟร์

(ก) งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

หน่วย : บาท

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

(ข) งบกำไรขาดทุน (ตรวจสอบ)

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

2.6. ความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเสนอขาย

2.6.1. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

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

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

2.6.2. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ผู้ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นทรัสต์ สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ มีความเป็นอิสระจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ที่ก่อตั้งโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ซึ่งต้องปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัสต์

2.6.3. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒน โฟร์

ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับแล้ว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะใช้จ่ายเงินที่ได้จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เพื่อเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน โฟร์

2.6.4. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ แสนสิริ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับแสนสิริ ซึ่งเป็นผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

2.6.5. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒน โฟร์

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับสิริพัฒน โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

2.6.6. แสนสิริและสิริพัฒน โฟร์

สิริพัฒน โฟร์ เคยเป็นบริษัทในเครือแสนสิริ ก่อนที่กลุ่มบริษัทแสนสิริจะจำหน่ายหุ้นทั้งหมดให้แก่กลุ่มคุณกรวิษณุ สวาทยานนท์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ในปัจจุบันแสนสิริไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับสิริพัฒน โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส นอกเหนือจากการเป็นผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เท่านั้น

2.6.7. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และสตาร์ อินเตอร์

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

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

ทั้งนี้ แม้อีเอ็กซ์พีจี จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 ในผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ เอ็กซ์พีจี ได้เคยทำรายการกู้ยืมเงินจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เพื่อใช้ในกิจการของ เอ็กซ์พีจี และยังคงชำระคืนไม่ครบถ้วนก็ตาม แต่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีโครงสร้างการบริหารจัดการ ระบบงาน ตลอดจนบุคลากรที่เป็นเอกเทศ แยกต่างหากจาก เอ็กซ์พีจี และเป็นโครงสร้างที่เหมาะสมและเพียงพอให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพด้วยความรับผิดชอบ และเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และมาตรฐานการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และข้อเท็จจริงดังกล่าวไม่มีลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำหรับการระดมทุนในครั้งนี้อย่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด

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

2.6.8. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ แสตนสิริ

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

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

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

2.7. บริษัทย่อย (ถ้ามี)

ปัจจุบันผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่มีบริษัทย่อย ใดๆ ทั้งสิ้น หลังจากการระดมทุนแล้วเสร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะใช้เงินส่วนหนึ่งที่ได้รับจากการเสนอขายครั้งนี้เพื่อการจัดทำซึ่งการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และจะ โอนหุ้นดังกล่าวเข้ากองทรัสต์ซึ่งมีทรัสต์กักับดูแลต่อไป

2.8. การกำกับดูแลกิจการ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลยึดมั่นและให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และถือเป็นส่วนสำคัญในการบริหารกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ กรรมการ และผู้บริหารจะดำเนินการ ให้มีการบริหารจัดการที่มีระบบ โปร่งใส และมีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ลงทุนในโทเคนดิจิทัล โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล จะดำเนินการดังนี้

2.8.1. การป้องกันการรั่วข้อมูลภายใน (Insider Trading)

- (ก) กำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการรั่วข้อมูลภายในพร้อมแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องถือปฏิบัติ โดยห้ามมิให้บุคคลผู้ซึ่งรู้หรือครอบครองข้อมูลภายในที่เกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล เช่น ราคาประมูล ทรัพย์สินโครงการ ชื่อขายโทเคนดิจิทัลจนกว่าข้อมูลดังกล่าวจะถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ และ/หรือเปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่ว่าด้วยวิธีใด
- (ข) กำหนดให้กรรมการ และผู้บริหารทุกราย ต้องไม่ซื้อขายโทเคนดิจิทัลของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ภายใน 30 วัน ก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีต่อสาธารณชนและควรรออย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยงบการเงินดังกล่าว

2.8.2. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้อง ทั้งข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มีข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และโปร่งใส ตามข้อกำหนดของ ก.ล.ต. และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตลอดจนข้อมูลอื่น ๆ ที่อาจมีผลต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือมีผลต่อการตัดสินใจลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงในราคา หรือมูลค่าของโทเคนดิจิทัล โดยจะดำเนินการดังนี้

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