

ส่วนที่ 4

ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

4. ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

4.1. ภาพรวม

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

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ที่จะเสนอขายทั้งหมดมีจำนวนรวม 240,000,000 โทเคน โดยจะแบ่งการลงทุน ออกเป็น 2 กลุ่ม ดังต่อไปนี้

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

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

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

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

4.2. ลักษณะสำคัญ และลักษณะพิเศษของโทเคนดิจิทัล

4.2.1. สิทธิออกเสียงลงคะแนน

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

4.2.2. นโยบายการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยดำเนินการดังต่อไปนี้

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

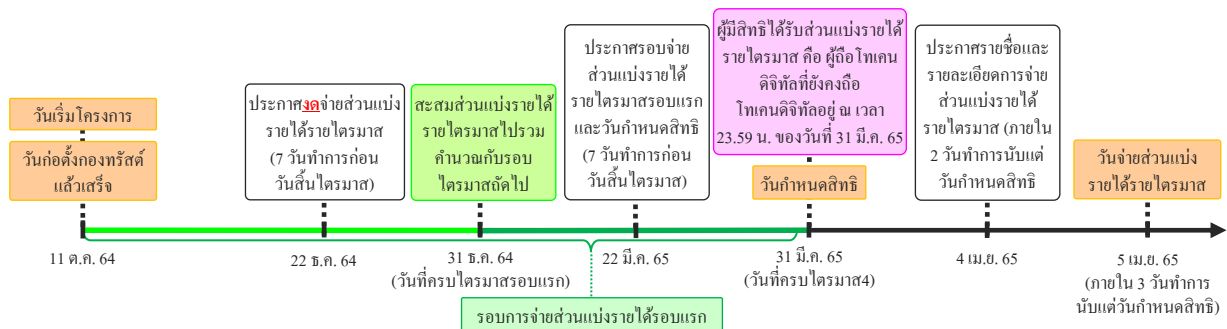
ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้เป็นรายได้ไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยการจัดสรรดังกล่าวอาจลดลงภายหลังจากที่ได้หักเงินค่าธรรมเนียมการแปลงสกุลเงิน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส ตลอดจนภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ (ถ้ามี)

4.2.3. การจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะงดการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้

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

แผนภาพ 4.2.3.-1 ตัวอย่างสรุประยะเวลาและรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสครั้งแรก



4.2.3.1. วันกำหนดสิทธิในการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

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

4.2.3.2. วิธีการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

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

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

4.2.3.3. การประกาศการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ประกาศรายละเอียดเกี่ยวกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสสำหรับโทเคนดิจิทัลทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับในแต่ละรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส ดังนี้

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

ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทั้ง 2 กลุ่มนั้น จะมาจากกระแสรับสุทธิตามสัญญา RSTA มูลค่าไม่เกิน 136,000,000 บาทต่อปี โดยจะจัดสรรส่วนแบ่งกระแสรับสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรับสุทธิตามสัญญา RSTA ซึ่งมีตัวอย่างวิธีการคำนวณการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสตามอัตราส่วนสำหรับโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่ม ดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

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

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

² ส่วนแบ่งกระแสรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่ระบุนี้มิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ในกรณีที่กระแสรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่ได้รับน้อยกว่าที่ระบุไว้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับส่วนแบ่งกระแสรับสุทธิตามอัตราส่วนเดิม คือ ส่วนแบ่งกระแสรับสุทธิที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรับสุทธิตามสัญญา RSTA

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

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

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

4.2.3.4. วิธีการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส

วิธีการที่ใช้ในการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้ง 2 กลุ่ม มีดังนี้

- 1) ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสรวมที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A

ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสของโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A = A * B

โดยที่

"A" หมายถึง กระแสรายได้สุทธิตามสัญญา RSTA

"B" หมายถึง อัตราส่วนส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสของโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A ซึ่งเท่ากับร้อยละ 52.94 ของกระแสรายได้สุทธิตามสัญญา RSTA

- 2) ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสรวมที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B

ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในแต่ละรอบการจ่ายของโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B = A * C

โดยที่

"A" หมายถึง กระแสรายได้สุทธิตามสัญญา RSTA

"C" หมายถึง อัตราส่วนส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสของโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B ซึ่งเท่ากับ 47.06 ของกระแสรายได้สุทธิตามสัญญา RSTA

ทั้งนี้ ในการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสแต่ละรอบการจ่ายจะมีรายละเอียดการเปิดเผยพิเศษ ดังนี้

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

ตัวอย่างการคำนวณการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล⁴

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

1) การคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A

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

2) การคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B

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

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

3) การคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่จัดสรรให้แก่ นาย ก.

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

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เหลือจากการปันผลจากการจ่ายส่วนแบ่งรายได้ไตรมาสจะถูกสะสมและนำไปคำนวณรวมเป็นส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทุกราย

4.2.4. การจัดสรรส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

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

4.2.4.1. ขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

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

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

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

นอกจากนี้ ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายหุ้น ต้องดำเนินการภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้การประกวดราคาดำเนินไปด้วยความโปร่งใส และจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการที่มีเงื่อนไขการซื้อขายที่เป็นผลประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามดุลพินิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

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

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

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี และบุคคลอื่นใด เพื่อให้คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

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

ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวให้อยู่ภายใต้การตรวจสอบของทริสต์ว่า การดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้หรือไม่

ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะถูกจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ในวันครบกำหนดอายุโครงการ โดยที่การเปิดเผยจากการคำนวณจะใช้หลักการเดียวกันกับการเปิดเผยจากการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้มาตราส ตามรายละเอียดข้อ 4.2.3.4.

4.2.4.2. การจัดสรรส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A

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

ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B

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

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

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

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

ตัวอย่างที่ 2 มูลค่าตลาดทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ

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

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

หน่วย : ล้านบาท

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

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

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

⁸ สมมุติฐานของประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยอ้างอิงตามสมมุติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ข้างต้น

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

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

อย่างไรก็ดี เนื่องจากความไม่ชัดเจนเกี่ยวกับภาระภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลว่าจะอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีความประสงค์ที่จะรับผิดชอบภาระภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเฉพาะส่วนที่เกิดขึ้นจากการเสนอขายต่อประชาชนครั้งแรกไปก่อนเพื่อ ไม่ให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนแก่ผู้ลงทุน และผู้ออกโทเคนจะดำเนินการตามกฎหมายเพื่อหาข้อยุติเกี่ยวกับประเด็นภาษีมูลค่าเพิ่มต่อไป ดังนั้น ตัวอย่างการคำนวณข้างต้น จึงไม่ได้รับผลกระทบจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่อาจจะเกิดขึ้นจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนครั้งแรก

4.2.4.3. ขั้นตอนการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และปิดโครงการ

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

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

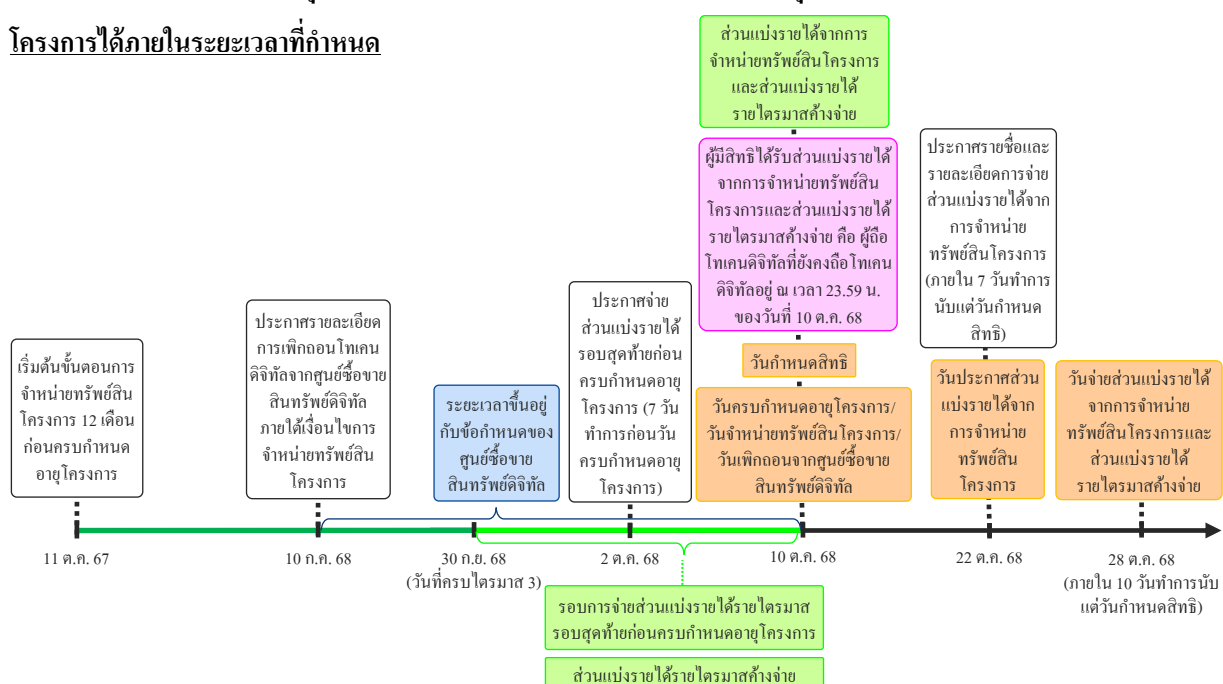
ภายหลังการจ่ายคืนส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ข้างต้น โทเคนดิจิทัลทั้งหมดจะหมดอายุโดยอัตโนมัติและจะถูกโอนไปยังกระเป๋าสตางค์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) และดำเนินการทำลายตามกระบวนการทางอิเล็กทรอนิกส์ และถือเป็นการสิ้นสุดโครงการ

ก) การประกาศการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการร่วมกับให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อประกาศรายละเอียดเกี่ยวกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย ดังนี้

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

แผนภาพ 4.2.4.3.-1 ตัวอย่างสรุประยะเวลาและรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รอบสุดท้ายในกรณีที่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด



4.2.5. การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

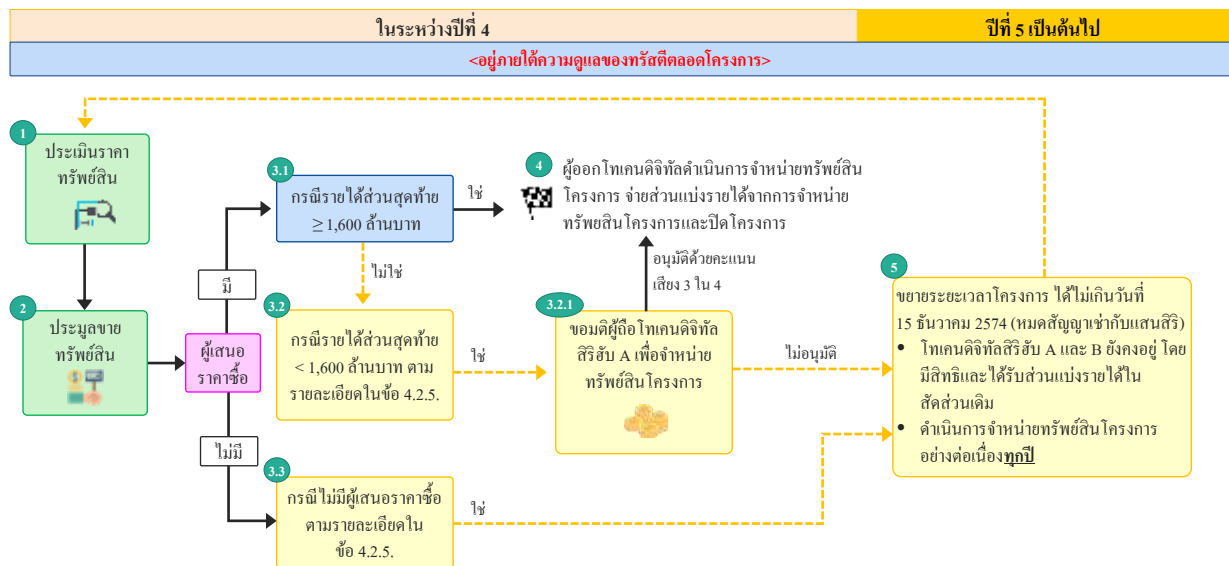
การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ จะเกิดขึ้นเมื่อสิ้นสุดอายุโครงการแล้วเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง ดังต่อไปนี้

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

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

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

แผนภาพ 4.2.5.-1 สรุปขั้นตอนการดำเนินงานในกรณีมีการขยายระยะเวลาโครงการ

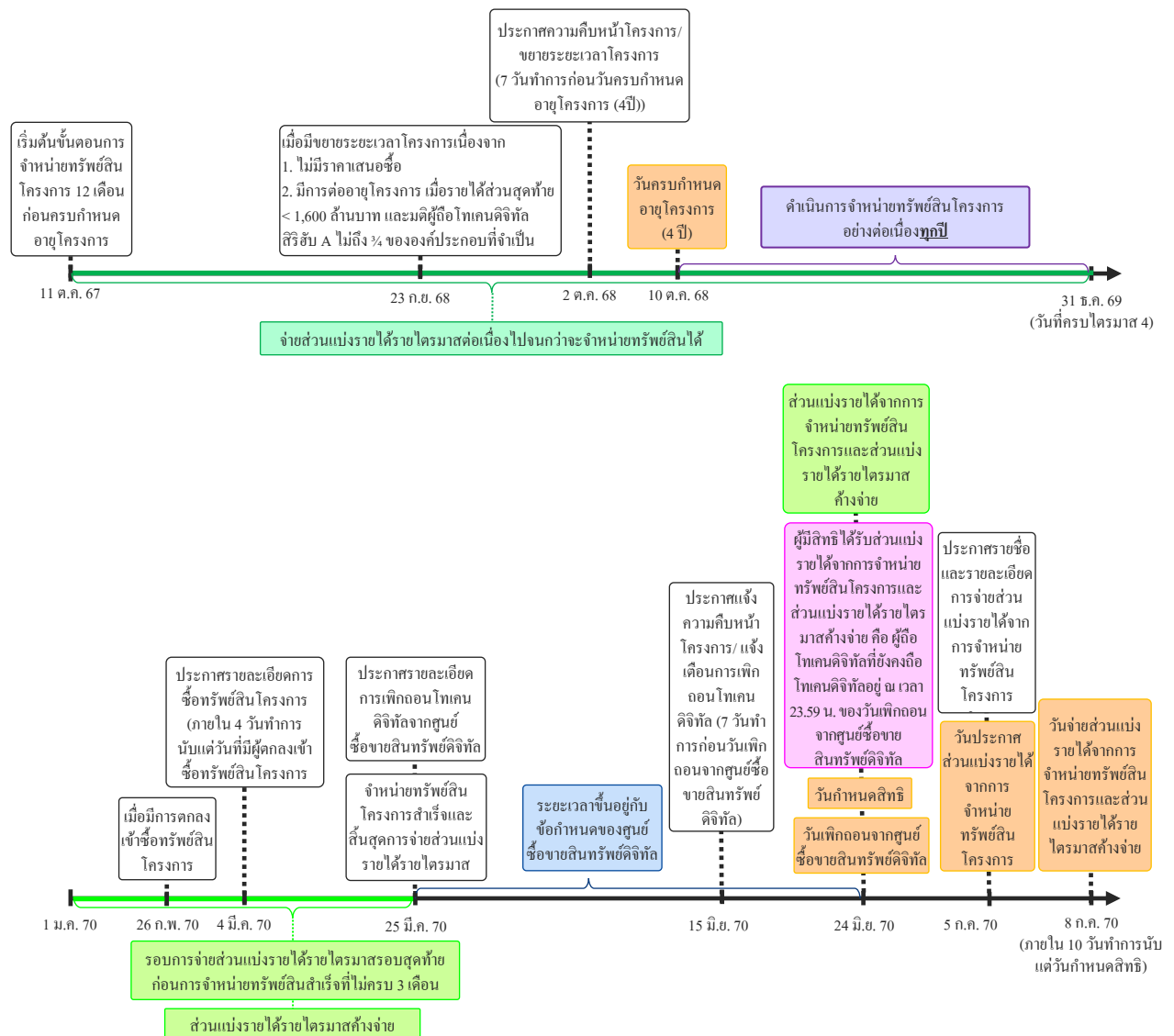


ในช่วงการขยายระยะเวลาโครงการ เมื่อมีผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการร่วมกับให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อประกาศรายละเอียดเกี่ยวกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ดังนี้

1. ประกาศรายละเอียดการซื้อทรัพย์สินโครงการภายใน 4 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
2. เมื่อผู้ซื้อจ่ายชำระค่าทรัพย์สินครบถ้วนและมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการเรียบร้อยแล้ว ถือว่าการซื้อขายทรัพย์สินโครงการนั้นเสร็จสิ้นและถือเป็นวันที่สิ้นสุดการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลเพื่อเพิกถอนโทเคนดิจิทัลจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งระยะเวลาในการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลนั้นขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการดำเนินการของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล เช่น กรณี ERX เป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่จะรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เจ้าคตจะเป็นซื้อขาย จะมีระยะเวลาในการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลประมาณ 90 วัน
3. ประกาศรายละเอียดการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการและเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน สิริฮับ จากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล วันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าตามเงื่อนไขของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลก่อนวันที่จะเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
4. ประกาศแจ้งความคืบหน้าโครงการ และแจ้งเตือนการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน สิริฮับ จากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล วันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ภายใน 7 วันทำการก่อนวันเพิกถอนจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

5. แจกจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่เพิกถอนจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

แผนภาพ 4.2.5-2 ตัวอย่างสรุประยะเวลาและรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รอบสุดท้ายในกรณีมีการขยายระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ



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

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

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

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

หน่วย : บาท

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

¹⁰ มูลค่าตลาดทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นปีต่าง ๆ ของผู้ประเมินราคาทั้ง 2 ราย ภายหลังจากการปรับปรุงบวกกลับค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สิน 3%

ตัวอย่างที่ 2 มูลค่าตลาดทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ

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

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

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

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

¹¹ อ้างอิงจากอัตราที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินใช้สำหรับคำนวณราคาบังคับขาย

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

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

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

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

¹⁴ สมมติฐานของประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยอ้างอิงตามสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ข้างต้น

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

การคำนวณข้างต้น เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในกรณีการขายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ซึ่งส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสตลอดทั้งโครงการและรายได้ส่วนสุดท้ายที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจากที่ยกตัวอย่างไว้ ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ที่เกิดขึ้นจริงเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และไม่ควรถูกพิจารณาว่าตัวอย่างข้างต้นจะบรรลุผลหรือไม่บรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำร่างหนังสือชี้ชวนตามสถานการณ์สมมุติเท่านั้น

4.2.6. กรณีเหตุการณ์

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

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

4.3. เทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย

4.3.1. สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)

สัญญาอัจฉริยะสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย มีการใช้ชุดซอร์สโค้ดทั้งหมด 2 ชุด เพื่อสร้างสัญญาอัจฉริยะ ดังต่อไปนี้

4.3.1.1. ซอร์สโค้ดสำหรับสัญญาอัจฉริยะ NBIT ซึ่งเป็นชุดคำสั่งที่ใช้สำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัลสิริชัย A และโทเคนดิจิทัลสิริชัย B

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

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

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

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

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

4.3.1.2. ขอรหัสโค้ดสำหรับสัญญาอัจฉริยะ DistributionList

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

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

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

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

4.3.1.3. ข้อเสนอแนะจากผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ

ข้อเสนอแนะของ PwC ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะภายนอก เกี่ยวกับสัญญาอัจฉริยะ มีดังต่อไปนี้

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

โดยสัญญาอัจฉริยะสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย ได้มีการปรับปรุงแก้ไขให้เป็นไปตามข้อเสนอแนะของ PwC ประเทศสวิตเซอร์แลนด์แล้ว รวมถึงได้รับการรับรองว่าเป็นไปตามข้อกำหนดความต้องการสำหรับการนำไปใช้งาน

4.3.2. บล็อกเชนเทโซส

4.3.2.1. ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบล็อกเชนเทโซส

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

4.3.2.2. ผู้ตรวจสอบธุรกรรมของบล็อกเชนเทโซส (Node Validator)

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

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

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

4.3.2.3. การอัปเกรดโพรโทคอล

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

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

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

4.3.2.4. ภาษาโปรแกรมของสัญญาอัจฉริยะ

ภาษาโปรแกรมการเขียนสัญญาอัจฉริยะ มีชื่อว่า Michelson ซึ่งเป็นภาษาที่ช่วยอำนวยความสะดวกในการสอบทานอย่างมีแบบแผน (formal verification) โดยการสอบทานอย่างมีแบบแผนนั้นทำให้นักพัฒนาสามารถพิสูจน์ความถูกต้องของรหัสสัญญาอัจฉริยะทางคณิตศาสตร์ได้และเป็นการทำให้แน่ใจได้ว่าสัญญาอัจฉริยะจะทำงานตามที่คาดหวังไว้

4.3.2.5. ความนิยมและความแพร่หลายของบล็อกเชนโทซอส

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

4.3.2.6. บริการของบล็อกเชนโทซอส

บล็อกเชนโทซอสมีเครือข่ายการสนับสนุนที่มีความแข็งแกร่งในเอเชีย ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีความมั่นใจที่เลือกบล็อกเชนโทซอสสำหรับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ โดยบล็อกเชนโทซอสมีรากฐานที่ได้รับการสนับสนุนเป็นอย่างดี พร้อมทั้งมีทรัพยากรที่มีคุณสมบัติเหมาะสม อีกทั้งยังเสนอโครงการการศึกษาแบบบูรณาการเกี่ยวกับบล็อกเชน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องและ ส่งเสริมคุณภาพของนักพัฒนาผู้มีศักยภาพในอนาคต

4.3.2.7. การเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลโดยใช้บล็อกเชนโทซอส

ขั้นตอนการบูรณาการกับโปรโตคอลของบล็อกเชนโทซอส โดยทั่วไปแล้วค่อนข้างง่ายและสามารถทำให้เสร็จได้ภายในเวลาไม่กี่สัปดาห์ ดังนั้นจึงสะดวกในการเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลต่าง ๆ นอกจากนี้ ยังเป็นที่น่าสนใจว่าโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ สามารถโอนไปยังบล็อกเชนอื่นได้เสมอเมื่อมีความจำเป็นหรือมีบล็อกเชนอื่นที่เหมาะสมกว่า ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีตัวเลือกในการใช้ผู้ให้บริการเทคโนโลยีบล็อกเชนที่เหมาะสม ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเสมอ

4.3.3. กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่มีการจำกัดประเภทของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องการใช้เพื่อจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ อย่างไรก็ตาม กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติที่สามารถรองรับ NBIT Token บนบล็อกเชนโทซอส และฟังก์ชันอื่น ๆ ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับได้

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

4.4. กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล

4.4.1. กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผ่านกลไกทางสัญญา การเพิ่มความน่าเชื่อถือ และหลักประกัน

กลไกความคุ้มครองเพื่อการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผ่านกลไกทางสัญญา สามารถสรุปได้ดังนี้

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

4.4.2. กลไกความคุ้มครองอื่น ๆ ตามกฎหมาย

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

¹⁶ ทั้งนี้ เงินประกันความเสียหายไม่ใช้การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า และสิริพัฒน์ โพรไม่มีข้อผูกพันใด ๆ ที่จะต้องนำเงินประกันความเสียหายดังกล่าวมาจ่ายเป็นกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

เก) วัตถุประสงค์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามที่จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์จำกัดอยู่เพียงวัตถุประสงค์เท่าที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนภายใต้หนังสือชี้ชวนเท่านั้น เนื่องจากตามกฎหมายไทย บริษัทไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ที่อยู่นอกขอบวัตถุประสงค์ของบริษัทได้ วัตถุประสงค์ที่จำกัดดังกล่าวของผู้ออกโทเคนดิจิทัลช่วยรับรองว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใดที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายใต้หนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ตัวอย่างเช่น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถกู้ยืมในลักษณะใด ๆ นอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนนี้ ซึ่งการไม่สามารถกู้ยืมจะช่วยลดความเสี่ยงในการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะตกเป็นบุคคลล้มละลาย อีกทั้ง ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินใด ๆ ของตน รวมถึงไม่สามารถโอนขายหุ้นใน สิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะได้มาโดยการระดมทุนจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริสับ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถกู้ยืมเงินจากหรือให้กู้ยืมแก่ สิริพัฒน์ โฟร์ เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒน์ โฟร์ได้

กา) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริสับ ส่วนหนึ่งเพื่อใช้ในการได้มาซึ่งการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ จากผู้ถือหุ้นปัจจุบันของ สิริพัฒน์ โฟร์ โดยหุ้นดังกล่าวจะถูกโอนเข้าไปเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมีทรัสต์ทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินดังกล่าวภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงที่ สิริพัฒน์ โฟร์ จะฝ่าฝืนภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญา RSTA และ/หรือสัญญาเช่าที่มีอยู่กับผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

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

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ทรัสต์รับโอนหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ หากพบว่าคำรับรองที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ให้ไว้ไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วนอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงรับผิดชอบใช้แก่ทรัสต์หากเกิดความเสียหายใด ๆ ขึ้น

4.4.3. กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส

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

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

4.4.4. มาตรการและกลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในส่วนของการป้องกันการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์

แผนภาพ 4.4.4-1 กระบวนการสามแนวทางเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

"กระบวนการสามแนวทาง" - ผู้ซื้อโทเคนดิจิทัล ผู้ขายโทเคนดิจิทัล และ Whitelist



ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดกลไกความคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยใช้เทคโนโลยีต่าง ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าโทเคนดิจิทัลที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลถืออยู่ปลอดภัยจากการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยใช้วิธีการต่าง ๆ ดังนี้

ก) การแต่งตั้งผู้จัดทำสัญญาอัจฉริยะจากภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญ ซึ่งได้แก่ TQ โดยมีเงื่อนไขการควบคุมสิทธิที่เกี่ยวข้องกับสัญญาอัจฉริยะ ดังนี้

- 1) การกำหนดจำนวนโทเคนดิจิทัลสูงสุดที่สามารถออกและเสนอขายได้ (“Hard cap”)
- 2) การตรวจสอบกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถรองรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับได้
- 3) การระบุกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่ถูกต้องเพื่อการทำลาย
- 4) การตรวจสอบความถูกต้องของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลก่อนจะที่ได้รับโอนหรือจัดสรรโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล
- 5) การดำเนินการดึงโทเคนดิจิทัลกลับจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์หนึ่ง และโอนไปยังอีกกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์หนึ่ง สำหรับกรณีที่มีการกระทำโดยมิชอบ

ข) การแต่งตั้งผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะที่เป็นบุคคลภายนอกที่น่าเชื่อถือ ซึ่งได้แก่ PwC ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ เพื่อตรวจสอบ source code และการทำงานของสัญญาอัจฉริยะ และให้ความมั่นใจว่าสัญญาอัจฉริยะแสดงและดำเนินการตามสิทธิและภาระผูกพันตามหนังสือชี้ชวนได้อย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ ซึ่งได้มีการตรวจสอบแล้วเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 (ตามรายละเอียดในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 7)

ค) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนโทเคนดิจิทัล เพื่อดูแลและตรวจสอบรายชื่อที่มีสิทธิในการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (“Whitelist”)

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

4.5. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการเข้าร่วมลงทุนหรือโครงการ

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิ โดยตรงที่จะได้รับผลตอบแทนจากกระแสเงินสดที่เกิดจากกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจัดสรรผลตอบแทนดังกล่าวได้ตามหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิในการเรียกร้องต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามข้อมูลในสัญญาอัจฉริยะและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดกลไกเพิ่มเติมที่นำมาใช้ทดแทนการบังคับสิทธิตามสัญญาอัจฉริยะ ดังนี้

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

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

4.6. ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

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

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

4.6.1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลและกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

4.6.1.1. ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้น

เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งราคาที่จะจำหน่ายได้ขึ้นอยู่กับปัจจัยตลาด ณ เวลานั้น ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ จึงมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้นเต็มจำนวน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(ก) กรณีของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A

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

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

(ข) กรณีของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B

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

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

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

4.6.1.2. ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้เนื่องจากจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิทธิ

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

4.6.1.3. กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้เพียงรายการเดียวของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังนั้นกิจการของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงขึ้นอยู่กับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเท่านั้น

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

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

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

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

นอกจากนี้ กระแสเงินสดจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ หากมีความเสียหายหรืออันตรายเกิดขึ้นกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส หรือชื่อเสียงของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ไม่สามารถแก้ไขเยียวยาได้โดยเร็ว การที่ความเสี่ยงกระจุกตัวอยู่กับทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งเพียงรายการเดียวทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นมากกว่าเมื่อเทียบกับกรณีผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการลงทุนที่หลากหลายเพื่อกระจายความเสี่ยง

4.6.1.4. ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้เช่าเพียงรายเดียวและกรณีที่สภาพเศรษฐกิจไม่ดีหรือเกิดภาวะอื่น ๆ ที่อาจส่งผลให้ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า

เนื่องจากปัจจุบันกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส มีการทำสัญญากับผู้เช่ารายเดียว คือ แอสสิริ 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 ทำให้ความสามารถในการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลลดลง

อย่างไรก็ดี แอสสิริจัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีความมั่นคง ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ จากทริสเรตติ้ง เมื่อวันที่ ๗ วันที่ 2 กันยายน 2564 โดยในไตรมาส 1 ของปี 2564 แอสสิริมีรายได้รวม และกำไรสุทธิสำหรับงวดระยะเวลา 3 เดือนจำนวน 6,863.64 ล้านบาท และ 384.06 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด ณ วันที่ 28 พฤษภาคม 2564 เท่ากับ 19,470.18 ล้านบาท นอกจากนี้ ในกรณี

ที่แสนสิริผิวนัดชำระค่าเช่า สิทธิพัฒนา โพรมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและรับเงินประกันสัญญาเช่าและเรียกค่าขาดประโยชน์จากแสนสิริได้ โปรดศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับแสนสิริได้ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 9

4.6.1.5. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (“ระบบผลิตไฟฟ้า”) ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าผิวนัดชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้า

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

นอกจากนี้ เมื่อสิ้นสุดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยให้ผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการรับโอนภาระผูกพันตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าต่อไปจนครบอายุสัญญา ซึ่งการเปลี่ยนคู่สัญญานี้ มิได้มีการคิดค่าปรับแต่อย่างใด หากผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการประสงค์ที่จะยกเลิกสัญญาซื้อขายไฟฟ้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมในการยกเลิกสัญญาเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 11.6 ล้านบาท

4.6.1.6. ความสูญเสียที่มีได้มีการทำประกันภัยไว้ หรือเกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัย อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

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

4.6.1.7. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ มีผลการดำเนินงานเพียงปีเดียว ซึ่งอาจไม่เพียงพอที่นักลงทุนจะใช้อ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ซึ่งจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2563 จึงมีผลการดำเนินงานเพียงปีเดียว คือ ปี 2563 ซึ่งอาจยังไม่เพียงพอสำหรับให้นักลงทุนใช้อ้างอิงในการประกอบการตัดสินใจเข้าลงทุน

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

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

อย่างไรก็ดี เมื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะสามารถรับรู้กำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิในกระแสรายได้จากทรัพย์สิน โครงการและเมื่อหักกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลทั้งหมด จะส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถแก้ไขขาดทุนสะสมเกินทุนได้และมีส่วนของผู้อถือหุ้นเป็นบวก

4.6.1.8. ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินที่มีการประเมินค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อาจไม่ได้แสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้

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

ทรัพย์สินที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ รวมถึงในอนาคต หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการจำหน่ายทรัพย์สิน ราคาทรัพย์สินที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะได้รับก็อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินใน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

ดังนั้น ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โทเคนดิจิทัลอาจน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ออก โทเคนดิจิทัลได้ลงทุนจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้ เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถ รับประกันได้ว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

4.6.1.9. ความเสี่ยงจากกรณีกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลลงทุนถูกเวนคืน

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

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

4.6.2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างองค์กร

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมทั้งหมดที่รองรับการเสนอขายครั้งนี้ ผู้ลงทุนจึงต้องพึงพาการ ปฏิบัติตามข้อผูกพันโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล เพื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการบังคับสิทธิทั้งหลายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ภายใต้อำนาจที่เกี่ยวเนื่อง ด้วยเหตุที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ใช่ผู้ถือหุ้นและไม่มีอำนาจควบคุมการจัดการเหนือผู้ออกโทเคน ดิจิทัล จึงอาจเป็นการยากที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลบังคับใช้สิทธิของผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายใต้ ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องดังกล่าว หากคู่สัญญาของธุรกรรมนั้นไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันของตนภายใต้อำนาจที่เกี่ยวเนื่อง

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

เพิ่มเติมเกี่ยวกับกองทรัสต์และทรัสต์ ในส่วนที่ 6) นอกจากนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถดำเนินการทางกฎหมายต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามคำรับรองที่ให้ไว้ตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

4.6.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และการเสนอขายครั้งนี้

4.6.3.1. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยกเลิกการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ หากเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด

ความสำเร็จของการระดมทุนอยู่กับเงื่อนไขหลายประการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยกเลิกการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งต่อไปนี้

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

ในกรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขาย ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะคืนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลทุกรายโดยไม่มีดอกเบี้ย และจะโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้จองซื้อภายใน 7 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย

4.6.3.2. โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ คือผลิตภัณฑ์การลงทุนชนิดหนึ่ง ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงไม่สามารถมีส่วนเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายและการดำเนินกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้กำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรผลตอบแทนและการบริหารสัญญาเช่า รวมถึงนโยบายอื่น ๆ ที่สำคัญ และจะทบทวนหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายดังกล่าวให้มีความเหมาะสมกับสภาพธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถมีส่วนในการกำหนดนโยบายดังกล่าวได้ ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงนโยบายที่อาจเกิดขึ้น

4.6.3.3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เป็นสินทรัพย์ดิจิทัลจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

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

คิซิทล เมื่อศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทลรับจดทะเบียนแล้ว โทเคนคิซิทลเพื่อการลงทุนสิริฮับ จะเริ่มทำการซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทลภายใน 2 วันทำการนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์เสร็จสิ้น

อย่างไรก็ดี ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทลอาจกำหนดวันเริ่มซื้อขายเป็นอย่างอื่นหรือพิจารณาไม่รับจดทะเบียนโทเคนคิซิทลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้ ดังนั้น โทเคนคิซิทลที่เสนอขายในครั้งนี้จะสามารถซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทลได้ต่อเมื่อศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทลส่งรับโทเคนคิซิทลเป็นสินทรัพย์คิซิทลจดทะเบียนแล้วเท่านั้น โดยผู้ถือโทเคนคิซิทลยังสามารถขายโทเคนคิซิทลได้นอกศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทล และ/หรือผู้ถือโทเคนคิซิทลอาจจะดำเนินการขอจดทะเบียนโทเคนคิซิทลในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทลรายอื่น

ทั้งนี้ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนคิซิทล และ ERX ได้พิจารณาคุณสมบัติของผู้ถือโทเคนคิซิทลในเบื้องต้นแล้วเห็นว่า ผู้ถือโทเคนคิซิทลมีคุณสมบัติครบถ้วนที่สามารถจดทะเบียนใน ERX ได้ตามนโยบายการคัดเลือกสินทรัพย์คิซิทลของ ERX

4.6.3.4. ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทลสำหรับโทเคนคิซิทลเพื่อการลงทุนสิริฮับ มีอยู่จำกัด และอาจมีสภาพคล่องในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทลน้อย

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

อย่างไรก็ดี แม้จะมีการจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทลเพื่อรองรับการซื้อขายโทเคนคิซิทลนี้ แต่ยังมีปัจจัยอีกหลายประการที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องหรือราคาตลาดของโทเคนคิซิทลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้ ดังนั้น ผู้ถือโทเคนคิซิทลจึงไม่อาจรับรองได้ว่า ผู้ถือโทเคนคิซิทลจะสามารถขาย โทเคนคิซิทลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ที่ตนถือได้ และไม่อาจรับรองราคาที่ผู้ถือโทเคนคิซิทลจะได้รับจากการขายโทเคนคิซิทลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ที่ตนถือได้

โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมใน "4.7. การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์คิซิทล"

ทั้งนี้ มีปัจจัยอีกหลายประการที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของโทเคนคิซิทลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เช่น

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

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

4.6.3.5. หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดเพิ่มขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

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

4.6.4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่จะนำมาใช้เพื่อรองรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

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

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

4.6.4.2. การพัฒนาเครือข่ายบล็อกเชนเพิ่มเติม และการยอมรับให้เครือข่ายบล็อกเชนเป็นส่วนหนึ่งของอุตสาหกรรมใหม่ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ หลายประการซึ่งยากที่จะประเมินได้

การใช้ประโยชน์และการเติบโตของอุตสาหกรรมบล็อกเชนยังมีความไม่แน่นอนสูงมาก ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่องและการพัฒนาอุตสาหกรรมสินทรัพย์ดิจิทัล ตลอดจนเครือข่ายบล็อกเชนต่าง ๆ เพิ่มเติม เช่น

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

การชะลอตัวหรือการหยุดการพัฒนา การยอมรับเป็นการทั่วไป การนำมาใช้ หรือการใช้เครือข่ายบล็อกเชนที่ชะลอตัว (เช่น บล็อกเชนเทโซส) อาจก่อให้เกิดอุปสรรคหรือทำให้โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้รับการยอมรับและนำไปใช้ล่าช้าลงได้

4.6.4.3. ราคาสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนอาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ที่ผ่านมาราคาสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนบางประเภทอาจมีความผันผวนอย่างรุนแรง ดังนั้นราคาตลาดสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ จึงอาจมีความผันผวนสูงเช่นกัน นอกจากนี้ มีปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เช่น

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

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

หากสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนรายการใดรายการหนึ่งมีราคาตกลงอย่างมีนัยสำคัญอาจก่อให้เกิดความผันผวนในอุตสาหกรรมสินทรัพย์บล็อกเชนทั้งหมดได้ และอาจกระทบต่อสินทรัพย์ดิจิทัลอื่น ๆ ในระบบบล็อกเชน รวมถึงโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริสับด้วย

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

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

ความเสี่ยงของโครงสร้างพื้นฐานของซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ อาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าวได้

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

4.6.5. ความเสี่ยงอื่น ๆ

4.6.5.1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

4.6.5.2. ความเสี่ยงจากการพิจารณาด้านภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกี่ยวข้องของกรมสรรพากร

แม้จะยังไม่มีความชัดเจนภายใต้กฎหมาย ระเบียบ และกฎเกณฑ์ด้านภาษีอากรว่า การออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการระดมทุนในครั้งนี้จะอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีความประสงค์ที่จะรับผิดชอบภาระภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเฉพาะส่วนที่เกิดขึ้นจากการเสนอขายต่อประชาชนครั้งแรกไปก่อนเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนแก่ผู้ลงทุน และผู้ออกโทเคนจะดำเนินการเพื่อหาข้อยุติเกี่ยวกับประเด็นภาษีมูลค่าเพิ่มต่อไป โดยสิทธิในการได้รับส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสและรายได้ส่วนสุดท้ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่ได้รับผลกระทบจากการภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าว

4.6.5.3. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัลและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

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

4.6.5.4. ความเสี่ยงทางการเมือง

จากการที่สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยเคยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย ดังนั้น ในกรณีที่เกิดปัญหาทางการเมืองอีกในอนาคตอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้

4.7. การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลประสงค์ที่จะนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

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

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

4.8. เงื่อนไขในการซื้อขาย และการโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลสิทธิ รับ ในตลาดรอง

เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแล ติดตาม และคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซื้อ ขาย และโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิรับในตลาดรองผ่านศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ต. เท่านั้น ซึ่งศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์จะนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิรับเข้าไปจดทะเบียนซื้อขายนั้น ได้แก่ ERX โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังไม่อนุญาตให้มีการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิรับไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่มิได้เปิดไว้กับ ERX ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่เปิดไว้กับ ERX ประสงค์จะโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิรับระหว่างผู้ถือโทเคนดิจิทัลด้วยกัน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องดำเนินการซื้อขายบนระบบของ ERX เท่านั้น

อย่างไรก็ดี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาให้มีการซื้อ ขาย และโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิรับในลักษณะอื่นใดเพิ่มเติมในอนาคตได้

4.9. ข้อมูลเพิ่มเติม

4.9.1. เอกสารแนบที่เกี่ยวข้อง

เอกสารแนบของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ประกอบด้วย

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