



SIRI CAMPUS

# แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล: บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด

## สารบัญ

คำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลสำคัญ

ส่วนที่ 2 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

ส่วนที่ 3 แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินงาน

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

ส่วนที่ 5 เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของสัญญา RSTA

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

เอกสารแนบ 3 สัญญาก่อตั้งทรัสต์

เอกสารแนบ 4 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

เอกสารแนบ 5 หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ส่วนที่ 6 การรับรองข้อมูล

## คำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อ

ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ คำดังต่อไปนี้ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้ด้านล่าง เว้นแต่จะกำหนดให้เป็นอย่างอื่นในเอกสารฉบับนี้

- ก.ล.ต. : คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แล้วแต่กรณี
- กฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล : พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561
- กระบวนการสามแนวทาง (Three-Prong Process) : มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.4.4.
- กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ : กระเป๋าออนไลน์ที่ใช้เก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมต่างๆ
- กระแสรายรับ : กระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการขายกรรมสิทธิ์ในที่ดินและกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส) ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา RSTA ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ระบุในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 1
- กระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA : กระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA ที่ได้รับระหว่างรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้หักประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในแต่รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้
- กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส : ที่ดินและอาคารสำนักงานซึ่งประกอบด้วย (1) อาคารสำนักงาน 6 ชั้นจำนวน 3 หลัง และ (2) อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม (ร้านค้า) 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง (3) อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรมและจอดรถยนต์ 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง ตั้งอยู่บนที่ดินภายในโครงการ T77 ถนนอ่อนนุช (สุขุมวิท 77) กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 19,602 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวม 31,862 ตารางเมตร รวมถึงงานระบบและสาธารณูปโภคภายในกลุ่มอาคารสำนักงานตามรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 3.3.1.
- การครบกำหนดอายุโครงการ (Maturity) : อายุของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ
- การถือหุ้นร้อยละ 100 : กรณีการถือหุ้นทั้งหมดในบริษัทไทยแห่งใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เนื่องจากกฎหมายไทยกำหนดให้บริษัทต้องมีผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 3 ราย ส่งผลให้จะมีผู้ถือหุ้นอื่นอีก 2 รายที่ถือหุ้นรายละหนึ่งหุ้น และผู้ถือหุ้นหลักจะเป็นถือหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมด (เท่ากับหุ้นร้อยละ 100 ลบ 2 หุ้น)
- ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม : ต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการวางโครงสร้าง การจัดเตรียม และ/หรือการดำเนินธุรกรรมทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ (1) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการจ้างผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ/หรือที่ปรึกษาที่จำเป็นในการเสนอขาย เช่น ที่ปรึกษาด้านการเงิน ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย ที่ปรึกษาด้านเทคโนโลยี และทรีดี (2) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบและจัดทำสัญญาอัจฉริยะที่เกี่ยวข้อง กลไกการทำลายและระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย (3) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการทำการตลาดและการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (4) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาล ค่าธรรมเนียม และภาษีที่เกี่ยวข้องทั้งหมดซึ่งเกิดขึ้นในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย เช่น

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเพื่อถือหลักประกันเหนือกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และที่ดิน ตลอดจนอากรแสตมป์ในการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเข้าซื้อหุ้นใน สิริพัฒน์ โฟร์ และ (5) ค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้บริการที่เป็นบุคคลภายนอกตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการเสนอขาย

- ตลาดหลักทรัพย์ฯ : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ทรัพย์สินโครงการ : กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสที่มีข้อผูกพันภายใต้ภาระและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ใน สัญญาเช่า หรือหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์
- ทรัพย์สินของกองทรัสต์/  
ทรัพย์สินในกองทรัสต์ : หุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ โดยที่ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 รายซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้นอีกรายละเอียด 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น
- ทรัสต์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
- ทริสเรทติ้ง : บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
- ที่ดิน : ที่ดินซึ่งมีเนื้อที่จดทะเบียนรวมประมาณ 7 ไร่ 1 งาน 42.2 ตารางวา ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2641, 4273 และ 4440 ตั้งอยู่ที่ดินนโครงการ T77 เลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) ซอยอ่อนนุช 1/1 ถนนอ่อนนุช (สุขุมวิท 77) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย ซึ่งเป็นที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส
- โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน สิริฮับ : ชื่อของโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย
- โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A : มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.1.
- โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B : มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.1.
- บล็อกเชนเทโซส : มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.3.2.
- ประกาศ กจ. 15/2561 : ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
- ผลตอบแทน : ผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน สิริฮับ ซึ่งอาจได้รับเป็นรายไตรมาส หรือที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องโอนโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (burn wallet) หรือเมื่อมีกรณีอื่นใด ทั้งนี้ รายละเอียดให้ เป็นไปตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด
- ผู้ถือโทเคนดิจิทัล : ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน สิริฮับ
- ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล : บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. แล้ว
- ผู้ออกโทเคนดิจิทัล : บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด

- การผูกพันจากเงินประกัน : เงินประกันความเสียหายเพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาเช่าระยะยาวระหว่าง  
ความเสียหายตามสัญญาเช่า สิทธิพัฒนา โฟร์ (ผู้ให้เช่า) กับแสนสิริ (ผู้เช่า) ซึ่งผู้เช่าจ่ายไว้ให้กับผู้ให้เช่าจำนวน  
ระยะยาวกับแสนสิริ 149,417,363.51 บาท โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะหักเงินจำนวนดังกล่าวออกจากเงินที่  
ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ
- ภาษี : ภาษี อาคาร เงินเพิ่มเติม หรือค่าใช้จ่ายที่พึงต้องชำระอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน ซึ่งหน่วยงาน  
ของรัฐเรียกเก็บ รวมถึงภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม  
ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย อาคารแสตมป์  
ตลอดจนค่าปรับ เบี้ยปรับ เงินเพิ่มและดอกเบี้ย หรือค่าปรับที่เกี่ยวข้องกับการชำระภาษี
- ย่าน CBD : ย่านใจกลางธุรกิจ
- รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้ : แต่ละไตรมาสของแต่ละปีปฏิทิน
- รายได้ส่วนสุดท้าย : เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หรือเงินประกันภัยสำหรับกรณีความ  
เสียหายโดยสิ้นเชิง หักการผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว  
กับแสนสิริ และหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย เช่น ค่าขนานหน้า  
ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทรีดี ค่าภาษีอาคาร  
อาคารแสตมป์ ค่าค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ
- วันกำหนดสิทธิ : วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสที่มีการจ่ายส่วนแบ่งรายได้
- วันทำการ : วันใด ๆ (นอกเหนือจากวันเสาร์ และวันอาทิตย์) ที่มีชั่วโมงหยุดตามประเพณีของสถาบัน  
การเงินตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด
- วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ : วันที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน  
สิริพัฒนา โฟร์ สำเร็จเสร็จสิ้นภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ คือ วันที่  
11 ตุลาคม 2564
- วันที่ครบกำหนดอายุ : วันที่ครบกำหนดระยะเวลา 4 ปีตามอายุโครงการนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น เว้น  
โครงการ แต่มีการต่ออายุโครงการ คือ วันที่ 10 ตุลาคม 2568
- วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า : วันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น ตามความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3.3.1.
- ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Digital Asset Exchange) : ศูนย์กลางหรือเครือข่ายใด ๆ ที่อนุญาตให้ผู้ซื้อและผู้ขายทำการซื้อขายหรือแลกเปลี่ยน  
สินทรัพย์ดิจิทัลต่าง ๆ โดยใช้ทั้งสกุลเงินทั่วไป (Fiat Currency) และสินทรัพย์ดิจิทัล  
อื่น ๆ ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลภายใต้  
กฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล
- สตาร์ อินเตอร์ : บริษัท สตาร์ อินเตอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย  
ของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105563070785)
- ส่วนแบ่งรายได้จากการ : มูลค่าที่ได้รับจากรายได้ส่วนสุดท้ายเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัล  
จำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะต้องโอนโทเคนดิจิทัลทั้งหมดอายุไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (burn wallet)
- ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส : ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยมาจากกระแสรายรับ  
สุทธิตามสัญญา RSTA แต่ไม่รวมถึงรายได้ส่วนสุดท้าย
- สัญญา RSTA : สัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ระหว่าง สิริพัฒนา โฟร์ และผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งมี  
ข้อกำหนดสำคัญสรุปไว้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 1

สัญญาก่อตั้งทรัสต์	:	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ระหว่างทรัสต์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีรายละเอียดตามที่แนบมาในหน้าที่ 5 เอกสารแนบ 3
สัญญาเช่าแสนสิริ หรือสัญญาเช่า	:	สัญญาเช่าสำหรับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ระหว่าง สิริพัฒน์ โฟร์ ในฐานะผู้ให้เช่า และแสนสิริ ในฐานะผู้เช่า ซึ่งมีข้อกำหนดสำคัญสรุปไว้ในหน้าที่ 5 เอกสารแนบ 2
สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า	:	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าสำหรับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ระหว่าง สิริพัฒน์ โฟร์ ในฐานะผู้ให้เช่า และแสนสิริ ในฐานะผู้เช่า ซึ่งแก้ไขข้อสัญญาเช่าบางข้อ และเพิ่มเติมเรื่องข้อกำหนดในการจ่ายชำระค่าเช่าของผู้เช่า โดยมีสรุปสาระสำคัญไว้ในหน้าที่ 5 เอกสารแนบ 2
สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)	:	สัญญาทางอิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับการให้สิทธิแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งสามารถตรวจสอบรหัสต้นทางได้ (source code)
สิริพัฒน์ โฟร์/ผู้ให้เช่า	:	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105561212833)
แสนสิริ/ผู้เช่า	:	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0107538000665)
หนังสือชี้ชวน	:	แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ตามที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นครั้งคราว
ออฟฟิศ 77	:	บริษัท ออฟฟิศ 77 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105562142375)
เอ็กซ์พีจี	:	บริษัท เอ็กซ์สปริง แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท ซิมิโก้ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน))
แอมเฟิล	:	บริษัท แอมเฟิล เวนเจอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105562138050)
AML/CFT (Anti-money Laundering/Counter Financing of Terrorism)	:	การป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และการป้องกันและปราบปราม การสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้ายและแพร่ขยายอาวุธที่มีอานุภาพทำลายล้างสูง
ERX	:	บริษัท อีอาร์เอ็กซ์ จำกัด ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลังเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2563
FA1.2	:	มาตรฐานที่ใช้ในการสร้างโทเคนดิจิทัลบนบล็อกเชนเทคโนโลยีที่มีความเหมาะสมกับผลิตภัณฑ์ทางการเงินประเภทสินทรัพย์ดิจิทัล
ICO (Initial Coin Offering)	:	การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรก
NBIT	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในหน้าที่ 4 ข้อ 4.3.1.1.ฝ
PwC ประเทศ สวิตเซอร์แลนด์	:	PricewaterhouseCoopers AG ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศสวิตเซอร์แลนด์ เป็นผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ
TQ	:	TOCQUEVILLE GROUP, INC ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นผู้ให้บริการในการจัดให้มีสัญญาอัจฉริยะบนบล็อกเชนเทคโนโลยี
Whitelist	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในหน้าที่ 4 ข้อ 4.4.4.

# ส่วนที่ 1

## ข้อมูลสำคัญ

### 1. ข้อมูลสำคัญ

#### 1.1. ข้อมูลทั่วไป

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

1.2. ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

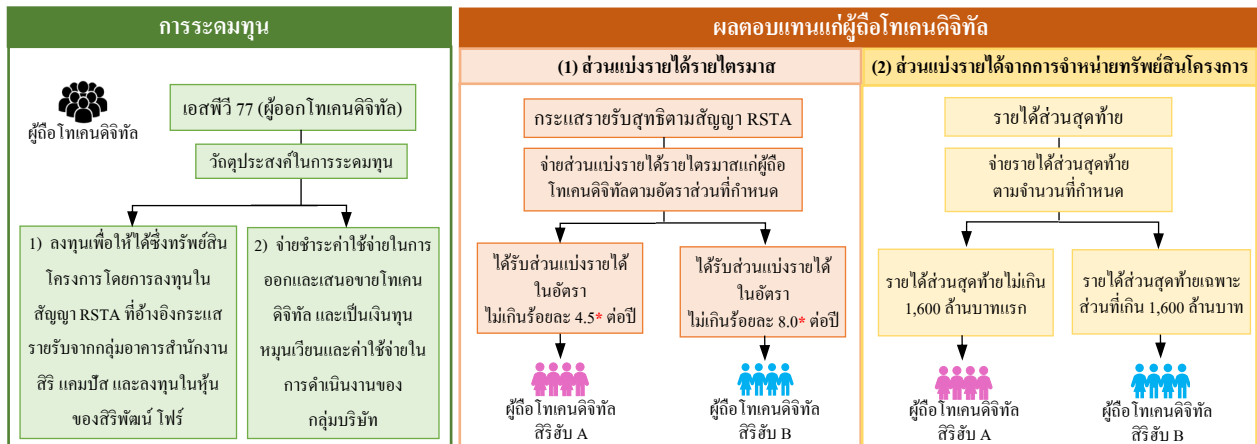
สิทธิและสถานะ	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B
<p>ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล</p>	<p>จะมีสิทธิได้รับ</p> <p>(1) ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A ไม่เกินร้อยละ 4.50 ต่อปี</p> <p>(2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายจำนวนสูงสุดไม่เกิน 1,600,000,000 บาทแรกก่อนผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B</p> <p>(3) มีสิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600,000,000 บาท</p>	<p>จะมีสิทธิได้รับ</p> <p>(1) ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B ไม่เกินร้อยละ 8.0 ต่อปี</p> <p>(2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายเฉพาะส่วนที่เกิน 1,600,000,000 บาทเป็นต้นไป</p> <p>(3) <u>ไม่มี</u>สิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600,000,000 บาท</p>
<p>เกณฑ์ในการคำนวณอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A (“อัตราส่วนแบ่งรายได้”)</p>	<p>อัตราส่วนแบ่งรายได้จะคำนวณจากส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มจะได้รับในแต่ละปี ซึ่งจัดสรรจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A ต่อโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA เทียบกับมูลค่าการลงทุนตามราคาเสนอขายที่ 10 บาทต่อหนึ่งโทเคน</p> <p>ทั้งนี้ อัตราส่วนแบ่งรายได้ที่คำนวณได้ มิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ซ) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล</p>	
<p>เงื่อนไขการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสตามปฏิทิน</p>	<p>เนื่องจากรอบไตรมาสที่ใช้ในการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสจะเป็นรอบไตรมาสตามปฏิทิน คือ 1) รอบมกราคมถึงมีนาคม 2) รอบเมษายนถึงมิถุนายน 3) รอบกรกฎาคมถึงกันยายน และ 4) รอบตุลาคมถึงธันวาคม ของทุกปี ในกรณีที่รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้สำหรับรอบแรก และรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการน้อยกว่า <u>3 เดือน</u> ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้ไตรมาสในรอบการจ่ายดังกล่าวและดำเนินการดังนี้</p> <p>(1) <b>รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสแรก</b>                      ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสแรกที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันสุดท้ายของไตรมาสถัดไป</p> <p>(2) <b>รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการ</b>                      ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการที่เกิดขึ้นจะนำไปรวมกับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันที่ครบกำหนดอายุโครงการ</p>	



ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ วันที่	ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	จำนวน (ราย)	สัดส่วน (%)	โทเคนดิจิทัล	
				สิริอัป A (โทเคน)	สิริอัป B (โทเคน)
30 มิถุนายน 2566	ผู้ถือ โทเคนดิจิทัลชาวไทย	4,823	99.53	74,821,568	65,758,160
	ผู้ถือ โทเคนดิจิทัลชาวต่างชาติ	5	0.10	23,760	777,988
	ผู้ถือ โทเคนดิจิทัลที่เป็นนิติบุคคล	18	0.37	85,154,672	13,463,852
	<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>4,846</b>	<b>100.00</b>	<b>160,000,000</b>	<b>80,000,000</b>

### 1.3. การจัดสรรผลตอบแทน

แผนภาพ 1.3.-1 แผนภาพการบริหารจัดการโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริอัป ตลอดอายุโครงการ



\* อัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลดังกล่าวมิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยคำนวณจากส่วนแบ่งกระแสเงินสดที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริอัป A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริอัป B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสเงินสดตามสัญญา RSTA เทียบกับมูลค่าการลงทุนตามราคาเสนอขายที่ 10 บาทต่อหนึ่งโทเคน และอัตราส่วนแบ่งรายได้ที่คำนวณได้ มีขึ้นเป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์ใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล

#### 1.3.1. ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

##### 1.3.1.1. นโยบายการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามแต่ละกลุ่มของโทเคนดิจิทัล โดยจะจัดสรรจากกระแสเงินสดตามสัญญา RSTA ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับค่าตอบแทน ภาษี หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการหรือหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะหักออกจากส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยหากเป็นบัญชีของผู้ลงทุนที่เปิดในต่างประเทศ สถาบันการเงินอาจมีการคิดค่าธรรมเนียมการแลกเปลี่ยนสกุลเงินในการโอนเงินออกนอกประเทศหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เพิ่มเติมได้

##### 1.3.1.2. การจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในอัตราส่วนที่กำหนด ซึ่งจะจัดสรรเป็นรายไตรมาสตลอดอายุของโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส ต้องเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น (“วันกำหนดสิทธิ”) ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจ่ายส่วนแบ่ง

รายได้รายไตรมาสตามช่องทางการรับผลตอบแทน โดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารหรือบัญชี Cash Balance ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องแจ้งความประสงค์ช่องทางการรับผลตอบแทนผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ภายใน 1 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลมิได้เคยแจ้งความประสงค์ข้างต้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการชำระผลตอบแทนผ่านทางบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายนั้น โดยหากผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายใดไม่เคยให้ข้อมูลบัญชีเงินฝากธนาคารไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะชำระผลตอบแทนผ่านทางบัญชี Cash Balance ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายนั้นที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแทน โดยหากผู้ถือโทเคนดิจิทัลประสงค์จะถอนเงินออกจากบัญชี Cash Balance ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล จะมีค่าธรรมเนียมการถอนเงินตามที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนดซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต<sup>1</sup> โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.3.

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะเริ่มคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสนับตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จ ในกรณีที่มีการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะงดการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในรอบการจ่ายนั้น โดยส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป

ทั้งนี้ ในรอบการดำเนินงานตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จ คือวันที่ 11 ตุลาคม 2564 (วันเริ่มโครงการ) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้จ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแล้ว 6 ครั้ง ตามเงื่อนไขที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ปีที่จ่าย	งวดการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส	โทเคนสิริฮับ A (บาทต่อโทเคน)	โทเคนสิริฮับ B (บาทต่อโทเคน)	วันที่จ่าย
1	2565	11 ตุลาคม 2564 – 31 มีนาคม 2565	0.21289	0.37850	5 เมษายน 2565
2	2565	1 เมษายน 2565 – 30 มิถุนายน 2565	0.11249	0.20000	5 กรกฎาคม 2565
3	2565	1 กรกฎาคม 2565 – 30 กันยายน 2565	0.11249	0.20000	5 ตุลาคม 2565
4	2566	1 ตุลาคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565	0.11249	0.20000	5 มกราคม 2566
5	2566	1 มกราคม 2566 – 31 มีนาคม 2566	0.11249	0.20000	5 เมษายน 2566
6	2566	1 เมษายน 2566 – 30 มิถุนายน 2566	0.11249	0.20000	5 กรกฎาคม 2566

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

<sup>1</sup> โปรดพิจารณารายละเอียดค่าธรรมเนียมการถอนเงินของบริษัท อีอาร์เอ็กซ์ จำกัด <https://support.erx.io/hc/th/articles/4408222686233-Fees>

หน่วย : ล้านบาท

โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่จัดสรรตามอัตราส่วนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	72.0 <sup>2</sup>	72.0 <sup>2</sup>	72.0 <sup>2</sup>	72.0 <sup>2</sup>
ขนาดหรือมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	1,600.0	1,600.0	1,600.0	1,600.0
อัตราส่วนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ต่อขนาดหรือมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A (ร้อยละ)	4.5 <sup>3</sup>	4.5 <sup>3</sup>	4.5 <sup>3</sup>	4.5 <sup>3</sup>

หน่วย : ล้านบาท

โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่จัดสรรตามอัตราส่วนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	64.0 <sup>2</sup>	64.0 <sup>2</sup>	64.0 <sup>2</sup>	64.0 <sup>2</sup>
ขนาดหรือมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	800.0	800.0	800.0	800.0
อัตราส่วนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ต่อขนาดหรือมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B (ร้อยละ)	8.0 <sup>3</sup>	8.0 <sup>3</sup>	8.0 <sup>3</sup>	8.0 <sup>3</sup>

ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการที่ระแวกน้อยกว่า 3 เดือน (“ส่วนแบ่งรายได้ไตรมาสค้างจ่าย”) โดยนำไปรวมกับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันกำหนดสิทธิเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ และเงินที่เหลือจากการปิดเศษจากการจ่ายส่วนแบ่งรายได้ไตรมาสจะถูกสะสมและนำไปคำนวณรวมเป็นส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการ เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทุกราย

### 1.3.2. ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

ภายในระยะเวลา 12 เดือนก่อนสิ้นสุดการครบกำหนดอายุโครงการ เว้นแต่ในกรณีที่เกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิงหรือในกรณีที่มีการต่ออายุโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะจัดให้มีกระบวนการในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทราสต์ และจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิทุกราย ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

<sup>2</sup> ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่ระบุนี้มิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ในกรณีที่ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่ได้รับน้อยกว่าที่ระบุไว้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังได้รับส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิตามอัตราส่วนเดิม คือ ส่วนแบ่งกระแสรายรับที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

<sup>3</sup> อัตราส่วนแบ่งรายได้ดังกล่าวมิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยคำนวณจากส่วนแบ่งกระแสรายรับที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA และอัตราส่วนนี้เป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล

รายได้ส่วนสุดท้าย คือ เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการ หรือเงินประกันภัยสำหรับกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง หักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ และหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการ

### 1.3.2.1. ขั้นตอนการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และปิดโครงการ

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

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะแจ้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เช่น รายชื่อผู้มีสิทธิ จำนวนส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่จะได้รับ เป็นต้น ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกราย ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ และร่วมกันกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลในการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามข้อมูลที่จัดเตรียมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลหรือวิธีการอื่นใดที่กำหนดเพิ่มเติมโดยผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ซึ่งต้องได้รับความยินยอมจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละราย) ภายใน 10 วันทำการนับแต่วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ กรณีที่มีเหตุจำเป็นอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ทันตามที่กำหนด จะมีการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทราบล่วงหน้า โดยส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะจ่ายในสกุลเงินบาท ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกำหนด ทั้งนี้ จะมีการหักภาษีอากร ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

ภายหลังจากการจ่ายคืนส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ข้างต้น โทเคนดิจิทัลทั้งหมดจะหมดอายุโดยอัตโนมัติและจะถูกโอนจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) และดำเนินการทำลายตามกระบวนการทางอิเล็กทรอนิกส์ และถือเป็นการสิ้นสุดโครงการ

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

อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ขึ้นอยู่กับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ได้รับทั้งหมด และรายได้ส่วนสุดท้าย โดยตัวอย่างการคำนวณนั้นจะคำนวณโดยใช้สมมุติฐานว่าส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ได้รับระหว่างโครงการมีอัตราส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ในอัตราร้อยละ

4.5 ต่อปีและสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี และรายได้ส่วนสุดท้ายเท่ากับมูลค่าสุทธิหลังหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริจำนวน 149.4 ล้านบาท และประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการ เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงินค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าเช่าค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยอ้างอิงตามสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะขึ้นอยู่กับข้อตกลงในการจำหน่ายว่าเป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้ขายทรัพย์สินโครงการ รวมถึงวิธีการจำหน่ายหุ้นในสิริพัฒนา โพร หรือกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่มีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินที่แตกต่างกัน รายละเอียดตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละวิธีแสดงดังต่อไปนี้

**ตัวอย่างที่ 1 มูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 (ซึ่งเป็นปีที่ 4 ของโครงการ) :** เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นสุดปีที่ 4 ของโครงการ มูลค่าเท่ากับ 2,660.2 ล้านบาท จากผู้ประเมินราคา คือ บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งประเมินไว้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ปรับปรุงบวกกลับค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินในปีที่คำนวณ Terminal Value เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินแต่ละปีได้ถูกคำนวณหักไว้เป็นรายการแยกต่างหากในการคำนวณ IRR แล้ว ดังนั้น จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 4.50 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 8.85

**ตัวอย่างที่ 2 มูลค่าตลาดทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ Bare shell:** เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดท้ายของโครงการ มูลค่าเท่ากับ 2,633.8 ล้านบาท ซึ่งคำนวณโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 11 ปีของโครงการ อิงระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าแสนสิริ ร่วมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าแสนสิริ โดยยึดสมมติฐานที่ว่าจะมีการเช่าทรัพย์สินต่อภายใต้รูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวกวี่ยคล้ายคลึงกับสัญญาเช่าแสนสิริไปอีก 12 ปี แล้วคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุดท้าย (Terminal Value) ดังนั้น จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 4.50 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 8.15

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

จากตัวอย่างข้างต้นจะคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ได้ตามตาราง ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ	ตัวอย่างที่ 1 <sup>4</sup>	ตัวอย่างที่ 2 <sup>4</sup>	ตัวอย่างที่ 3
	มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 4 ของโครงการ	ราคาทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ Bare shell	ราคาคืนทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A
รายได้ส่วนสุดท้าย	2,431.0	2,405.4	1,600.0
	อัตราส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส	อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) <sup>5</sup>	
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	ร้อยละ 4.5 ต่อปี	4.50%	4.50%
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	ร้อยละ 8.0 ต่อปี	8.85%	8.15%
			-33.90%

การคำนวณข้างต้น เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) เสมือนว่ามีการลงทุนตั้งแต่เริ่มแรก ซึ่งส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสตลอดทั้งโครงการและรายได้ส่วนสุดท้ายที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ยกตัวอย่างไว้ ส่งผลให้ อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ที่เกิดขึ้นจริงเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมุติฐานที่ถูกต้องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และไม่ควรถูกพิจารณาว่าตัวอย่างข้างต้นจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมุติฐาน ในช่วงเวลาที่จัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีตามสถานการณ์สมมุติเท่านั้น ทั้งนี้ รายละเอียดการคำนวณข้างต้น ปรากฏในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.4.2.

### 1.3.2.3. สิทธิในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เพื่อจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ในกรณีที่รายได้ส่วนสุดท้ายน้อยกว่า 1,600 ล้านบาท

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

<sup>4</sup> รายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 1 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 2 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายซึ่งใช้สมมุติฐานบางส่วนจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม วันสิ้นรอบแต่ละปีของโครงการจะนับจากวันเริ่มโครงการ คือวันที่ 11 ตุลาคม 2564 โดยวันสิ้นรอบปีจะตรงกับวันที่ 10 ตุลาคม ของทุกปี ซึ่งแตกต่างจากวันสิ้นรอบแต่ละปีของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งตรงกับวันที่ 30 มิถุนายนของทุกปี ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด โดยข้อมูลข้างต้นนั้นถูกจัดทำขึ้นตามช่วงเวลาของโครงการเพื่อเป็นตัวอย่างในการพิจารณาเท่านั้น

<sup>5</sup> อัตราดังกล่าว เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ตามข้อมูลตัวอย่าง ซึ่งอัตราผลตอบแทนที่ได้รับเป็นอัตราก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้องในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ ถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล และมาตรา 40 (4)(ฉ) ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตราเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน

#### 1.4. กรณีเหตุผิดนัด

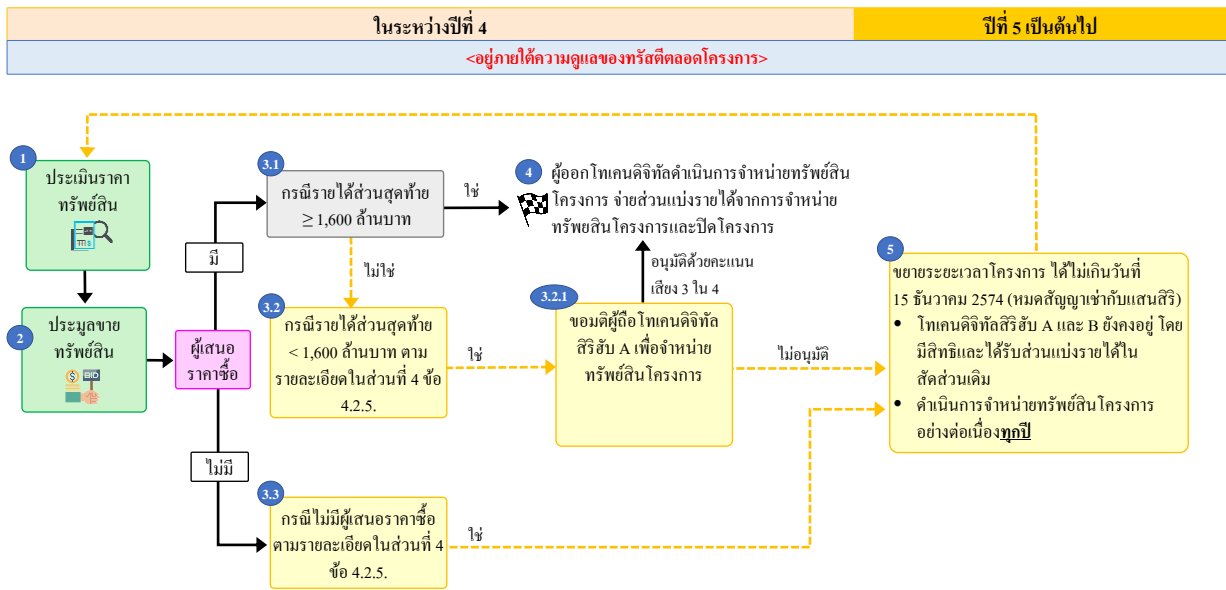
กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดย (1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือสิริพัฒน์ โฟร์ ไม่สามารถดำเนินการจัดสรรรายได้หรือจ่ายค่าตอบแทนตามที่กำหนดไว้ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส หรือ (2) สัญญาเช่าระยะยาวระหว่างแสนสิริและสิริพัฒน์ โฟร์ มีเหตุให้ยกเลิกก่อนครบกำหนดอายุสัญญา หรือ (3) กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขและวิธีการเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน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

#### 1.5. การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ในกรณีที่ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการภายในกำหนดอายุโครงการ อันเนื่องมาจาก (1) ไม่มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการ หรือ (2) มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการ แต่ผู้ซื้อผิดเงื่อนไขอันเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาซื้อขาย และผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถหาผู้ซื้อลำดับถัดไปมาทดแทนได้ หรือ (3) มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการในราคาที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขและผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ลงมติไม่อนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ อันเป็นเหตุให้มีการขยายระยะเวลาโครงการตามรายละเอียดในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.5. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยังคงจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ณ เวลานั้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ต่อโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ที่ได้รับ ณ ขณะนั้น ต่อไปจนกว่าจะจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ โดยจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทุกปีจนกว่าจะสำเร็จ ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับในกรณีที่ระบุไว้ข้างต้น จะขยายออกไปได้ไม่เกินกว่าอายุสัญญาเช่าแสนสิริ คือวันที่ 15 ธันวาคม 2574 ซึ่งถือเป็นวันสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการและวันเพิกถอนโทเคนดิจิทัลออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ทั้งนี้ การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเช่นเดียวกับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการครั้งแรก ซึ่งหากไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้จนถึงวันสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้กับผู้ที่เสนอราคาสูงที่สุด โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และไม่มี การขยายระยะเวลาของโครงการอีก และหากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการแล้วเสร็จก่อนวันสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะทำการแจ้งไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลเพื่อทำการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยระยะเวลาในการดำเนินการขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนด

แผนภาพ 1.5.-1 สรุปขั้นตอนการดำเนินงานในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาโครงการ



ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีการจ่ายค่าใช้จ่ายล่วงหน้าสำหรับการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลตลอดระยะเวลา 4 ปีแรก ซึ่งครอบคลุมถึง ค่าธรรมเนียมทราสต์ ค่าบริหารจัดการโทเคนดิจิทัล ค่าบริการของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และค่าธรรมเนียมธนาคาร ดังนั้น ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับหลังจากระยะเวลา 4 ปีจะลดลง เนื่องจากจะมีการหักค่าใช้จ่ายข้างต้นตามที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละปีที่มีการขยายระยะเวลาโครงการออกไป

ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาดังกล่าวอาจส่งผลให้อัตรากำไรต่อปี (IRR) เปลี่ยนแปลงไปตามข้อมูลที่เพิ่มเติมขึ้น เช่น ระยะเวลา ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่ได้รับระหว่างโครงการ และรายได้ส่วนสุดท้าย หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในทุก ๆ ปีตั้งแต่ปีที่ 5 จนถึงปีที่ 11 ของโครงการ โดยรายได้ส่วนสุดท้ายจะเป็นมูลค่าสุทธิหลังหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริจำนวน 149.4 ล้านบาท และประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยอ้างอิงตามสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะขึ้นอยู่กับข้อตกลงการจำหน่าย ว่าเป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และ/หรือผู้ขายทรัพย์สินโครงการ รวมถึงวิธีการจำหน่ายหุ้นในสิริพัฒน์ โฟร์ หรือกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่มีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินที่แตกต่างกัน รายละเอียดตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละวิธีแสดงดังต่อไปนี้



**ตัวอย่างที่ 1 มูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นสุดปีที่ 5-11 ของโครงการ:** เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นสุดปีที่ 5 ถึงสิ้นปีที่ 11 ของโครงการจากผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประเมินไว้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

**ตัวอย่างที่ 2 มูลค่าตลาดทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ Bare shell:** เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 5 ถึงสิ้นปีที่ 11 ของโครงการซึ่งคำนวณโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าแสนสิริ รวมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าแสนสิริ โดยยึดสมมุติฐานที่ว่าจะมีการเช่าทรัพย์สินต่อภายใต้รูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวกว้างคล้ายคลึงกับสัญญาเช่าแสนสิริไปอีก 12 ปี แล้วคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุดท้าย (Terminal Value)

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

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

จากตัวอย่างข้างต้นจะคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ได้ตามตาราง ดังนี้

---

<sup>6</sup> อ้างอิงจากอัตราที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินใช้สำหรับคำนวณราคาบังคับขาย

หน่วย : ล้านบาท

	ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 5 ของโครงการ			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 6 ของโครงการ			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 7 ของโครงการ			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 8 ของโครงการ		
	ตัวอย่างที่ 1 <sup>7</sup>	ตัวอย่างที่ 2 <sup>7</sup>	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 <sup>7</sup>	ตัวอย่างที่ 2 <sup>7</sup>	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 <sup>7</sup>	ตัวอย่างที่ 2 <sup>7</sup>	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 <sup>7</sup>	ตัวอย่างที่ 2 <sup>7</sup>	ตัวอย่างที่ 3
รายได้ส่วนสุดท้าย	2,492.6	2,464.8	1,600.0	2,558.9	2,529.1	1,600.0	2,630.6	2,598.4	1,600.0	2,708.2	2,673.3	1,600.0
<b>ผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR)<sup>8</sup></b>												
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	4.45%	4.45%	4.45%	4.42%	4.42%	4.42%	4.40%	4.40%	4.40%	4.38%	4.38%	4.38%
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	9.83%	9.27%	-24.81%	10.42%	9.97%	-18.21%	10.80%	10.42%	-13.33%	11.05%	10.72%	-9.64%

	ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 9 ของโครงการ			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 10 ของโครงการ			รวมสัญญาเช่าแสตลิริ ขายสินทรัพย์ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2574			
	ตัวอย่างที่ 1 <sup>7</sup>	ตัวอย่างที่ 2 <sup>7</sup>	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 <sup>7</sup>	ตัวอย่างที่ 2 <sup>7</sup>	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 <sup>7</sup>	ตัวอย่างที่ 2 <sup>7</sup>	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 4
รายได้ส่วนสุดท้าย	2,791.7	2,754.2	1,600.0	2,882.1	2,841.5	1,600.0	2,955.8	2,909.9	1,120.0	898.2
<b>ผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR)<sup>8</sup></b>										
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	4.36%	4.36%	4.36%	4.35%	4.35%	4.35%	4.33%	4.33%	1.57%	0.00%
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	11.21%	10.92%	-6.79%	11.32%	11.06%	-4.54%	11.65%	11.38%	-4.30%	-4.30%

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

<sup>7</sup> รายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 1 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 2 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายซึ่งใช้สมมุติฐานบางส่วนจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม วันสิ้นรอบแต่ละปีของโครงการจะนับจากวันเริ่มโครงการ คือวันที่ 11 ตุลาคม 2564 โดยวันสิ้นรอบปีจะตรงกับวันที่ 10 ตุลาคม ของทุกปี ซึ่งแตกต่างจากวันสิ้นรอบแต่ละปีของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งตรงกับวันที่ 30 มิถุนายนของทุกปี ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เวลท์ แอปไพร์ซ จำกัด โดยข้อมูลข้างต้นนั้นถูกจัดทำขึ้นตามช่วงเวลาของโครงการเพื่อเป็นตัวอย่างในการพิจารณาเท่านั้น

<sup>8</sup> อัตราดังกล่าว เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ตามข้อมูลตัวอย่าง ซึ่งอัตราผลตอบแทนที่ได้รับเป็นอัตราก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือ โทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล และมาตรา 40 (4)(ณ) ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตราว่าเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน

## 1.6. รายงานการใช้เงิน

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

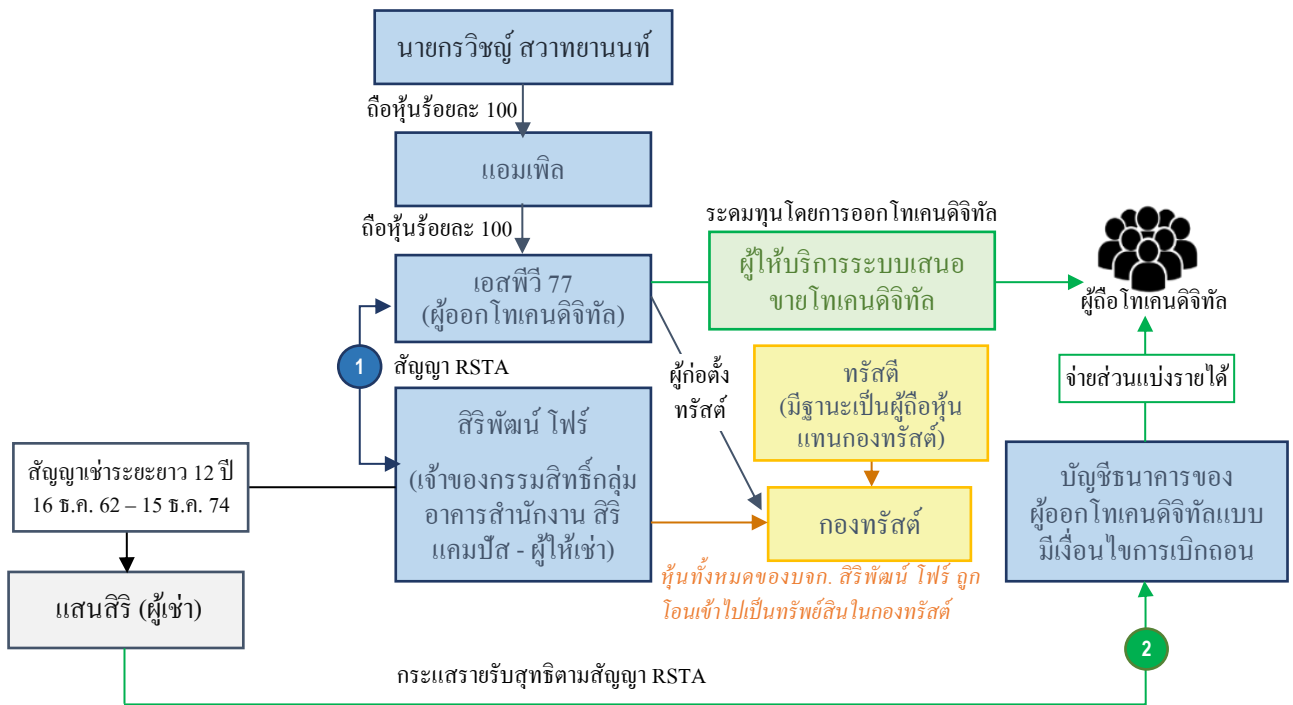
วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	ประมาณการ การใช้เงินจาก ICO (ล้านบาท)	จำนวนเงินที่ใช้ไป ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	จำนวนเงินคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)
1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน โครงการ ดังนี้ ก) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส <sup>9</sup> ข) ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒนา โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และโอนเข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ <sup>10</sup> ทั้งนี้ ประมาณการใช้เงินจาก ICO สำหรับการลงทุนในสัญญา RSTA และการลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒนา โฟร์ อาจเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาในการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ อย่างไรก็ตาม วัตถุประสงค์ในการใช้เงินสำหรับการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน โครงการจะมีจำนวนเงินรวมไม่เกิน 2,186,000,000 บาท	ประมาณ 1,539.00  ประมาณ 647.00	1,610.00  576.00	(71.00)  71.00
<b>รวมมูลค่าการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ</b>	<b>2,186.00</b>	<b>2,186.00</b>	-
2) ชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนครั้งแรก ชำระคืนเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัล	214.00	214.00	-
<b>รวมมูลค่าการชำระต้นทุนและค่าใช้จ่าย</b>	<b>214.00</b>	<b>214.00</b>	-
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>2,400.00</b>	<b>2,400.00</b>	-

<sup>9</sup> สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของสัญญา RSTA

<sup>10</sup> สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 3 สัญญาก่อตั้งทรัสต์

### 1.7. การเข้าลงทุนในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

แผนภาพ 1.7.-1 แผนภาพโครงสร้างการเข้าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ



- 1 ตามสัญญา RSTA ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการให้ สิริพัฒน โฟร์ โอนกระแสสรรับตามสัญญา RSTA เข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยตรง ซึ่งบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)
- 2 ตามสิทธิที่ สิริพัฒน โฟร์ มีอยู่ภายใต้สัญญาเช่ากับสนนสิริ สิริพัฒน โฟร์ จะดำเนินการให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าตามสัดส่วนที่กำหนดเข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)

### 1.8. ข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

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

ปัจจุบันกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าในแบบ Bare Shell โดยมีแผนสิริเป็นผู้เช่ารายเดียวของทั้งกลุ่มอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของกลุ่มแผนสิริ โดยมีระยะเวลาการเช่า 12 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 จนถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574 และมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy rate) ร้อยละ 100 จุดเด่นของโครงการคือ เป็นอาคารสำนักงาน พาณิชย และอาคารจอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถจำนวน 337 คัน มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนและเพียงพอ การคมนาคมสะดวก สามารถเข้าออกจากถนนสายหลักได้ 2 เส้นทาง และอยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอ่อนนุชและพระโขนง

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

หน่วย : ตร.ม.

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

รายละเอียดหลักทรัพย์และเจ้าของกรรมสิทธิ์	กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ สิริพัฒน์ โพร จำนวน 3 ฉบับ ขนาดที่ดินรวมประมาณ 2,942.2 ตารางวา (7-1-42.2 ไร่)
กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส	ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดสรรเงินบางส่วนที่ได้รับจากการระดมทุนมาใช้ชำระค่าตอบแทนการซื้อสิทธิในกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA ให้แก่ สิริพัฒน์ โพร ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน โดย สิริพัฒน์ โพร ได้นำเงินจำนวนดังกล่าวไปชำระแก่เจ้าหนี้ของตน และดำเนินการให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และหุ้นสามัญของ สิริพัฒน์ โพร ปลอดจากการผูกพัน
ที่ตั้งของโครงการ	กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ตั้งอยู่ติดถนนโครงการ T77 ซอยอ่อนนุช 1/1 ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และติดถนนเลียบริมใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา - อจธรงค์) แยกจากซอยปรีดีพนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดีพนมยงค์)
ทางเข้า-ออกโครงการ	การเดินทางเข้าสู่โครงการสามารถเข้า-ออกได้ 2 เส้นทาง ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>ด้านถนนเลียบริมใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อจธรงค์): ใช้ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดี พนมยงค์) โดยเดินทางจากด้านถนนเพชรบุรีมุ่งหน้าตรงไปด้านถนนสุขุมวิท เลี้ยวซ้ายเข้าซอยปรีดีพนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) มุ่งหน้าตรงไปประมาณ 500 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนเลียบริมใต้ทาง</li> </ul>

	<p>ด่วนฉลองรัช ซึ่งเป็นทางที่ก่อสร้างโดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อให้เจ้าของที่ดินที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนและผู้ที่ได้รับอนุญาตจากการทางพิเศษสามารถใช้เป็นทางเข้า-ออกสู่ทางสาธารณะได้ เพื่อมุ่งหน้าตรงไปตลอดได้ทางด่วนและเลี้ยวซ้ายมุ่งตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 610 เมตร จะพบโครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ด้านถนนโครงการ T77: ใช้ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) โดยเดินทางจากด้านถนนสุขุมวิทมุ่งหน้าไปทางด้านถนนศรีนครินทร์ เลี้ยวซ้ายเข้าซอยอ่อนนุช 1/1 ซึ่งเป็นทางภาระจำยอมบนที่ดินจำนวนทั้งสิ้น 23 แปลง<sup>11</sup> มุ่งหน้าตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 915 เมตรจะพบโครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ</li> </ul>
<b>ระบบสาธารณูปโภค</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง เป็นต้น</li> <li>• ระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (“ระบบผลิตไฟฟ้า”) ซึ่งสิริพัฒน์ โฟร์ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับผู้ให้บริการรายหนึ่ง เป็นระยะเวลา 25 ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 โดยมีเงื่อนไขในการซื้อไฟฟ้าตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตามหากสิริพัฒน์ โฟร์กระทำผิดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าอาจต้องรับผิดชอบค่าเสียหายรวมทั้งชำระค่าธรรมเนียมการยกเลิกสัญญาตามอัตราที่กำหนด (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 3.3.3.3.)</li> </ul>
<b>จุดเด่นของทรัพย์สิน</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีช่องทางคมนาคมที่เข้าถึงได้โดยสะดวก</li> <li>• เป็นอาคารที่สร้างใหม่ โดยใช้วัสดุที่ดี มีมาตรฐาน และออกแบบให้เหมาะสมกับการใช้สอยในรูปแบบ Co-working space ซึ่งตอบรับกับความต้องการในปัจจุบันและอนาคต</li> <li>• มีกระแสเงินสดสม่ำเสมอจากการจัดทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าที่มีความน่าเชื่อถือ</li> </ul>

## 1.9. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

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

### 1.9.1. ผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

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

<sup>11</sup> ภาระจำยอมดังกล่าวจดทะเบียนเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2558 โดยบริษัท อ่อนนุช แลนด์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินภาระทรัพย์สินจำนวน 23 แปลงข้างต้น ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย

### 1.9.2. โครงสร้างการบริหาร กรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ ดำรงตำแหน่งกรรมการแต่เพียงผู้เดียว พร้อมทั้งดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และมีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานบริหารสินทรัพย์ และมีนางสาว นาววิญ หอมจำปา ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน (Chief Financial Officer) มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป และสายงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ และดำรงตำแหน่งผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ทั้งนี้ ภายหลังจากออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ก่อตั้งกองทรัสต์ ร่วมกับทรัสต์ และโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งกองทรัสต์เพื่อให้ผู้ลงทุนมั่นใจได้ว่าหุ้นดังกล่าวซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก ซึ่งสร้างกระแสรายรับที่ลงทุน) จะไม่ถูกจำหน่าย ขาย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือ โทเคนดิจิทัล ใดๆก็ดี กลุ่มผู้บริหารดังกล่าวจะยังทำหน้าที่บริหารกิจการ สิริพัฒน์ โฟร์ และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่ง สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์

นอกจากนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับในตลาดแรกผ่าน ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล อีกทั้งยังมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลช่วยดำเนินการอย่างต่อเนื่องในการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลไปจนจบโครงการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะสามารถดำเนินการได้ตามที่หนังสือชี้ชวน และกฎเกณฑ์ที่ ก.ล.ด. กำหนด และผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับการคุ้มครองตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

### 1.9.3. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

#### ภาพรวมฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม ณ วันที่		งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่	
	30 มิถุนายน 2566	30 มิถุนายน 2565	30 มิถุนายน 2566	30 มิถุนายน 2565
<b>ฐานะการเงิน</b>	<i>(ตรวจสอบ)</i>			
รวมสินทรัพย์	2,586,264,373.49	2,530,678,733.30	2,580,408,698.72	2,524,823,055.53
รวมหนี้สิน	2,606,748,045.82	2,596,779,370.38	2,600,892,371.05	2,584,808,233.52
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(20,483,672.33)	(66,100,637.08)	(20,483,672.33)	(59,985,177.99)

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

รายการ (หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 8 ตุลาคม		
	30 มิถุนายน 2566	2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565	30 มิถุนายน 2566	30 มิถุนายน 2565
<b>ผลการดำเนินงาน</b>	<i>(ตรวจสอบ)</i>			
รายได้รวม	202,443,285.90	367,175,369.09	193,510,868.93	910,947,172.62
ค่าใช้จ่ายรวม	(14,313,999.74)	(234,264,343.52)	(5,381,582.77)	(792,270,526.86)
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	188,129,286.16	132,911,052.57	188,129,286.16	118,676,645.76
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	45,616,964.75	(3,374,596.41)	39,501,505.66	(11,493,544.13)

สรุปภาพรวมฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

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

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 193.51 ล้านบาท ลดลง 717.44 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการปรับมูลค่าธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 664.20 ล้านบาท เป็นผลมาจากการปรับมูลค่าธุรกรรมในปี 2566 ซึ่งเป็นการปรับตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีโดยผู้ประเมินอิสระเป็นปีที่ 2 ในขณะที่ปี 2565 เป็นการปรับมูลค่าธุรกรรมจากมูลค่าตามบัญชี (Book Value) เป็นราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระเป็นปีแรก จึงเกิดกำไรจากการปรับมูลค่าธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสูงกว่าในปี 2566 นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้อื่นลดลง 91.01 ล้านบาท ซึ่งรายได้อื่นที่ลดลงส่วนใหญ่ คือ เงินสนับสนุนจากกรรมการเพื่อชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกและเสนอขาย SiriHub Token แทนนักลงทุนจำนวน 91.0 ล้านบาท เพื่อป้องกันมิให้นักลงทุนได้รับความเสียหายจากการถูกประเมินภาษีมูลค่าเพิ่ม อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA) เพิ่มขึ้น 37.77 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทออกและเสนอขาย SiriHub Token และดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์เป็นผลสำเร็จเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2564 ดังนั้น ในปี 2565 บริษัทจึงมีรายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA) ประมาณ 8 เดือน คือ ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ในขณะที่ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA) 12 เดือน นอกจากนี้ ในปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 7.76 ล้านบาท ลดลง 236.63 ล้านบาทจากปี 2565 เนื่องจากในปี 2565 บริษัทมีการออกและเสนอขาย SiriHub Token จึงมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการออกและเสนอขาย SiriHub Token ที่จ่ายในปี 2565 ประมาณ 65.0 ล้านบาท และค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากการระดมทุนชำระแทนนักลงทุน 168.00 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารของปี 2566 ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ SiriHub Token ค่าสอบบัญชี และค่าตอบแทนผู้บริหาร เป็นต้น



นอกจากนี้ ในปี 2566 บริษัทมีกำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน 188.13 ล้านบาทซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 69.45 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2566 เท่ากับ 39.50 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2565 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 11.49 ล้านบาท ทั้งนี้ กำไรสุทธิ 39.50 ล้านบาทในปี 2566 ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทติดลบลดลงจาก (59.99) ล้านบาท ในปี 2565 เป็น (20.48) ล้านบาทในปี 2566

สำหรับงบการเงินรวมของบริษัทในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 202.44 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่า 149.42 ล้านบาท กำไรจากการปรับมูลค่าสิทธิธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 53.00 ล้านบาท และ รายได้อื่น 0.03 ล้านบาท ซึ่งรายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อยลดลงจากรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 (วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 164.73 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของกำไรจากการปรับมูลค่าสิทธิธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และการลดลงของรายได้อื่น ดังที่ได้อธิบายไว้แล้วข้างต้น นอกจากนี้ ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน 188.13 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 45.62 ล้านบาท ซึ่ง เพิ่มขึ้นจากรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 (วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 เท่ากับ 55.22 ล้านบาท และ 48.99 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากในปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการออกและเสนอขาย SiriHub Token และค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากการระดมทุนชำระแทนนักลงทุน ดังที่ได้อธิบายไว้แล้วข้างต้น

ฐานะทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 2,586.26 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์หลัก คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,505.00 ล้านบาท เงินฝากสถาบัน การเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ (บัญชี Co-signed ร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Portal) เพื่อจ่าย ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล) จำนวน 34.01 ล้านบาท และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอรับคืน 18.68 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 55.59 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 53.00 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 2,606.75 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหลัก คือ หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ 2,389.93 ล้านบาท และภาระผูกพันจากเงินประกัน ความเสียหายจากสัญญาชำระระยะยาว 134.89 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบเท่ากับ 20.48 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 45.62 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทขอชี้แจงเพิ่มเติมว่า ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีการจ่ายส่วนแบ่ง รายไตรมาสให้กับผู้ถือโทเคนไปแล้ว 4 ครั้ง ตามสิทธิของผู้ถือโทเคนที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยการที่บริษัทและ บริษัทย่อยยังมีส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบมิได้ส่งผลกระทบต่อการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าทุกเดือน และผู้เช่าได้โอนค่าเช่าส่วนที่เป็น ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิเข้าบัญชีที่ถูกจัดการและ ควบคุมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Portal) ร่วมกับบริษัทเพื่อจ่ายเป็นส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

นอกจากนี้ ในระหว่างอายุโครงการ 4 ปี ผู้ถือโทเคนดิจิทัลคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการประมาณปีละ 3.5 ล้านบาท ตลอดระยะเวลา 4 ปีตามอายุโครงการ ตามรายละเอียดด้านล่าง โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะหักไว้จากกระแส รายรับจาก RSTA ก่อนจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

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

## 1.10. ความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเสนอขาย

### 1.10.1. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

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

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

### 1.10.2. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ผู้ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นทรัสตี สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ มีความเป็นอิสระจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยทรัสตีมีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสตีที่ก่อตั้งโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเกี่ยวผู้มิวิชาชีพ ซึ่งต้องปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสตีมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัสตี

### 1.10.3. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒนา โฟร์

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

### 1.10.4. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ แสนสิริ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับแสนสิริ ซึ่งเป็นผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

### 1.10.5. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒนา โฟร์

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับ สิริพัฒนา โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

### 1.10.6. แสนสิริและสิริพัฒนา โฟร์

สิริพัฒนา โฟร์ เคยเป็นบริษัทในเครือแสนสิริ ก่อนที่กลุ่มบริษัทแสนสิริจะจำหน่ายหุ้นทั้งหมดให้แก่กลุ่มคุณกรวิษณุ สวาทยานนท์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ในปัจจุบันแสนสิริไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับสิริพัฒนา โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส นอกเหนือจากการเป็นผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เท่านั้น

### 1.10.7. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ แสนสิริ

แสนสิริเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของเอ็กซ์พีจี โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นประมาณร้อยละ 13 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ข้อเท็จจริงดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานหรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อการให้บริการแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด เนื่องจาก

- (ก) แสนสิริเป็นเพียงผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และมีได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- (ข) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีโครงสร้างการบริหารจัดการ ระบบงาน ตลอดจนบุคลากร แยกต่างหากจาก เอ็กซ์พีจี ซึ่งเป็นโครงสร้างที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการดำเนินงานอย่างเป็นอิสระ ซึ่งมีมาตรฐานการประกอบธุรกิจที่เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

### 1.11. สิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิที่จะได้รับผลประโยชน์จากกระแสเงินสดที่เกิดจากการปล่อยเช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมป์ส ตามนโยบายการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในหนังสือชี้ชวน อย่างไรก็ตาม ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่มีสิทธิในการรับเงินปันผลจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเนื่องจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ได้อยู่ในฐานะของผู้ถือหุ้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเนื่องจาก สิริพัฒนา โฟร์ ได้โอนขายกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมป์ส ทั้งหมดให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายใต้สัญญา RSTA แล้ว การที่ทรัสต์เข้ามาถือหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒนา โฟร์ จึงไม่มีการจ่ายเงินปันผลจาก สิริพัฒนา โฟร์ ไปให้แก่กองทรัสต์หรือทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒนา โฟร์ แต่อย่างใด ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าตอบแทนทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเพื่อการชำระบัญชีและการเลิกกองของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนใด ๆ เว้นแต่เฉพาะเรื่องที่จะระบุในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5 ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้กำหนดสิทธิออกเสียงของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุอยู่ในหนังสือชี้ชวน อันอาจจะกระทบสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

- (ก) การขายหรือจำหน่ายไปซึ่งหุ้นใน สิริพัฒนา โฟร์ โดยทรัสต์ หรือการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมป์ส โดย สิริพัฒนา โฟร์ ที่นอกเหนือจากขอบเขตที่กำหนดไว้แล้วในหนังสือชี้ชวน
- (ข) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทน วิธีการให้ได้มาซึ่งผลตอบแทนหรือการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งกรณีการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส และกรณีสิ้นสุดโครงการ
- (ค) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่ออายุ ยกเลิก สัญญา RSTA หรือ สัญญาเช่าแสนสิริ ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญ
- (ง) การเข้าทำสัญญาให้บุคคลอื่นเช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมป์ส นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- (จ) การเลิกกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ฉ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อที่ (ก) ถึง (จ)

และรวมไปถึงการขอมติพิเศษในกรณีที่มีการขายระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการตามรายละเอียดในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5 ข้อ 1.4.

### 1.12. กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้มีการกำหนดกลไกต่าง ๆ เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังต่อไปนี้

- (ก) กลไกความคุ้มครองผ่านกลไกทางสัญญา อันได้แก่ สัญญาเช่าแสนสิริ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญา RSTA ข้อผูกพันตามหนังสือชี้ชวน
- (ข) กลไกความคุ้มครองเพื่อให้มั่นใจได้ว่า ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒนา โฟร์ จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของตนตามหนังสือชี้ชวนและสัญญา RSTA เช่น การกำหนดวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้จำกัดอยู่เพียงวัตถุประสงค์เท่าที่จำเป็นเพื่อให้

สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนภายใต้หนังสือชี้ชวนเท่านั้น และการกำหนดโครงสร้างโดยมีการโอนหุ้นในสิริพัฒน โฟร์ เข้าไปเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยทรัสต์จะทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินดังกล่าวภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (ค) กลไกคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในส่วนของส่วนแบ่งรายได้จากการลงทุน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เข้ามาช่วยจัดการในการจัดเตรียมข้อมูลผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน และร่วมส่งจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผ่านธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้ เพื่อกำจัดความเสี่ยงกรณีผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ/หรือสิริพัฒน โฟร์ จะส่งจ่ายเงินที่อยู่ในบัญชีออกไปโดยพลการ หรือจ่ายออกไปให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง
- (ง) กลไกคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในส่วนของมาตรการป้องกันการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยจัดให้มีการจัดทำสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะที่เป็นบุคคลภายนอกที่น่าเชื่อถือ ซึ่งได้แก่ PwC ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ และมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนโทเคนดิจิทัล เพื่อดูแลและตรวจสอบรายชื่อที่มีสิทธิในการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ("Whitelist")

โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.4.

#### 1.13. สัญญาอัจฉริยะ

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

1) ซอร์สโค้ดสำหรับสัญญาอัจฉริยะ NBIT ซึ่งเป็นชุดคำสั่งที่ใช้สำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ที่อยู่บนระบบ mainnet มีรายละเอียดดังนี้

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

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

2) ซอร์สโค้ดสำหรับสัญญาอัจฉริยะ Distribution List

ตัวอย่างซอร์สโค้ด : <https://better-call.dev/edo2net/KT1HnFDNXU7jRPtiEp7fqnfALwgmEoZwmSt6/code>

ซึ่งเป็นซอร์สโค้ดที่อยู่ระบบ testing โดยจะมีการนำซอร์สโค้ดดังกล่าวเข้าสู่ระบบ mainnet ต่อไป

#### 1.14. การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ปัจจุบัน โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้เข้าจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลอาร์เอ็กซ์ ("ERX") ซึ่งได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง ภายใต้การกำกับดูแลโดย ก.ล.ด. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

### 1.15. การจัดตั้งกองทรัสต์และทรัพย์สินในกองทรัสต์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัยแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2564 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตาม ประกาศของ ก.ล.ด. ที่กำหนดให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลก่อตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โพร เป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งกองทรัสต์ และมีทรัสต์ทำหน้าที่เป็นทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โปรดพิจารณารายละเอียดสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 3 เพิ่มเติม

### 1.16. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล

#### 1.16.1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)

#### 1.16.2. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นเมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ และภาระผูกพันตามสัญญาเช่า

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายหลักเมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ	จำนวนเงิน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ หุ้นค่าใช้จ่ายในการ โอนอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือหุ้นค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมธนาคารในการโอนเงิน ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าธุรกรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) ในการให้ความเห็นต่อการทำรายการ เพื่ออนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการในราคาต่ำกว่าที่กำหนดหรือที่ปรึกษาอื่น ๆ (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ	149.4 ล้านบาท	เมื่อสิ้นสุดโครงการ โดยหักออกจากมูลค่าการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

### 1.17. ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

การลงทุนใน โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ นั้นมีความเสี่ยงในระดับที่สูง โดยสรุปความเสี่ยงที่สำคัญได้ดังนี้ (รายละเอียดปรากฏตามส่วนที่ 4 ข้อ 4.6.)

#### 1.17.1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลและกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

- (ก) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้น
- (ข) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้เนื่องจากจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ในราคาต่ำกว่ามูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ
- (ค) กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้เพียงรายการเดียวของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังนั้น กิจกรรมของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงขึ้นอยู่กับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเท่านั้น
- (ง) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้เช่าเพียงรายเดียวและกรณีที่สภาพเศรษฐกิจไม่ดีหรือเกิดภาวะอื่น ๆ อาจทำให้ผู้เช่าคิดนัดชำระค่าเช่า หรือกรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาอาจไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้
- (จ) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา ("ระบบผลิตไฟฟ้า") ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าไม่ชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้า
- (ฉ) ความสูญเสียที่มีได้มีการทำประกันภัยไว้ หรือที่เกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัย อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้
- (ช) ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินที่มีการประเมินค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น อาจไม่ได้แสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้
- (ซ) ความเสี่ยงจากกรณีกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเข้าลงทุนถูกเวนคืน

1.17.2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างองค์กร เนื่องจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ใช่ผู้ถือหุ้นที่จะมีอำนาจควบคุมกิจการ จึงไม่สามารถใช้สิทธิในการลงมติบังคับผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ อย่างไรก็ดี ผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้คำรับรองต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายใต้หนังสือชี้ชวนว่า ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะปฏิบัติหน้าที่โดยครบถ้วนทุกประการ และจะดำเนินการโดยชอบและภายในเวลาที่เหมาะสมเพื่อปกป้องคุ้มครองสิทธิของตนภายใต้รัฐธรรมนูญทั้งหมดที่รองรับการเสนอขายครั้งนี้

#### 1.17.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

- (ก) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ คือผลิตภัณฑ์การลงทุนชนิดหนึ่ง ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงไม่สามารถมีส่วนเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายและการดำเนินกิจการของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้
- (ข) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของศูนย์ซื้อขายดิจิทัล และปัจจัยภายนอกที่อาจกระทบต่อราคาของ โทเคนดิจิทัล
- (ค) หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดเพิ่มขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

#### 1.17.4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่จะนำมาใช้เพื่อรองรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

- (ก) กฎเกณฑ์ในการกำกับดูแลที่มีอยู่ในปัจจุบันที่จะนำมาใช้บังคับกับเทคโนโลยีบล็อกเชนโทเคนดิจิทัล และการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่าง ๆ ยังคงอยู่ระหว่างการพัฒนา จึงยังคงมีความไม่แน่นอนสูงมากในหลาย ๆ ด้าน ระเบียบและนโยบายใหม่ ๆ อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้
- (ข) การพัฒนาเครือข่ายบล็อกเชนเพิ่มเติม และการยอมรับให้เครือข่ายบล็อกเชนเป็นส่วนหนึ่งของอุตสาหกรรมใหม่ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ หลายประการซึ่งยากที่จะประเมินได้
- (ค) ราคาสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ
- (ง) อาจมีภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ เช่น การขักขอก การเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (hack) การคิดมัลแวร์ หรือความเสียหายอื่น ๆ ต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ หรือเครือข่ายบล็อกเชนที่ออกโทเคน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับได้

#### 1.17.5. ความเสี่ยงด้านอื่น ๆ

- (ก) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ข) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัลและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง
- (ค) ความเสี่ยงทางการเมือง

#### 1.18. เจ็อนไขในการซื้อขาย และการโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลสิริ ฮับ ในตลาดรอง

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังไม่อนุญาตให้มีการ โอน โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่มีได้เปิดไว้กับ ERX ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่มีกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่เปิดไว้กับ ERX ประสงค์จะ โอน โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลด้วยกัน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องดำเนินการซื้อขายบนระบบของ ERX เท่านั้น

อย่างไรก็ดี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาให้มีการซื้อ ขาย และโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ในลักษณะอื่นใดเพิ่มเติมในอนาคตได้

#### 1.19. ข้อควรระวัง

##### ข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ล่วงหน้า

ถ้อยคำบางส่วนในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ และในเอกสารที่มีการอ้างอิงถึงและเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคต ประกอบไปด้วยข้อมูลเกี่ยวกับผลการประกอบธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่อาจเกิดขึ้น หรือที่สันนิษฐานว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต ฐานะ



ทางการเงิน สภาพคล่อง ผลการดำเนินงาน แผนการ และความเป็นไปได้หรือข้อสันนิษฐานว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้คำว่า "เชื่อว่า" "คาดว่า" "คาดหมายว่า" "ประมาณการ" "วางแผน" "ยังคงทำอย่างต่อเนื่อง" "ประสงค์ที่จะ" "ควร" "อาจจะ" หรือคำอื่นที่คล้ายกัน ถือว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องการใช้ถ้อยคำแสดงการคาดการณ์ในอนาคต

ข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แสดงถึงมุมมองในปัจจุบันของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่มีต่อเหตุการณ์ในอนาคต โดยขึ้นอยู่กับความเสี่ยง ความไม่แน่นอน ข้อสันนิษฐาน และการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์แวดล้อมต่าง ๆ มากมาย ทั้งที่ทราบแล้วและยังไม่ทราบ อันอาจทำให้ผลการดำเนินงานจริงของผู้ออกโทเคนดิจิทัลแตกต่างไปจากที่ระบุในข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญได้

ถ้อยคำที่เกี่ยวข้องกับเรื่องต่อไปนี้ (และเรื่องอื่น ๆ) อาจเป็นการแสดงการคาดการณ์ในอนาคตได้

- 1) การใช้ประโยชน์จากรายได้สุทธิจากการเสนอขายครั้งนี้
- 2) แนวโน้มตลาดในอุตสาหกรรมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตลอดจนอัตราดอกเบี้ย ตลาดตราสารหนี้ และตลาดสินเชื่อ หรือเศรษฐกิจทั่วไป
- 3) ผลประกอบการและประมาณการผลประกอบการและกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- 4) ประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและ รายจ่ายเพื่อการลงทุน
- 5) สถานะเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานครและของประเทศไทยโดยทั่วไป ตลอดจนแนวโน้มเศรษฐกิจทั่วโลก
- 6) การเปลี่ยนแปลงрсนิยมและความชอบของผู้บริโภค
- 7) การด้อยคุณภาพหรือชื่อเสียงของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส
- 8) การปรับตัวลดลงของเครื่องมือชีวิตการดำเนินกิจการ (เช่น พื้นที่ว่าง หรืออัตราการใช้เช่าลดลง)
- 9) ความเสี่ยงทางการเงิน ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่ผู้เช่าจะผิดนัดสัญญาเช่า
- 10) การเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- 11) ผลกระทบและการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบของภาครัฐ กฎหมายภาษีอากรและอัตราภาษี แนวทางการบัญชี และเรื่องอื่นที่คล้ายกัน
- 12) การดำเนินการและแนวทางริเริ่มของหน่วยงานของรัฐในระดับต่าง ๆ ของไทย ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงนโยบายของหน่วยงานของรัฐในระดับต่าง ๆ ของไทย รวมถึงการบังคับใช้และผลกระทบจากมาตรการแนวทางริเริ่ม และนโยบายเหล่านี้
- 13) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในส่วนที่บริหารจัดการโดยบุคคลภายนอกองค์กร
- 14) การคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องกับความสามารถของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในอนาคต
- 15) ความเข้าใจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเกี่ยวกับการแข่งขัน
- 16) การขาดตลาดส่วนกลางแบบรวมศูนย์สำหรับโทเคนดิจิทัล
- 17) สถานะตลาดโดยทั่วไปที่ส่งผลกระทบต่อสินทรัพย์ที่ใช้เทคโนโลยีบล็อกเชน
- 18) ตลาดสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ หากการเสนอขายนี้เสร็จสมบูรณ์ และ
- 19) การละเมิดหรือโจมตีความปลอดภัยไซเบอร์

ข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตมีที่มาจากความเชื่อ ข้อสันนิษฐาน และความคาดหวังของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเกี่ยวกับผลประกอบการในอนาคต โดยพิจารณาจากข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีอยู่ในปัจจุบัน ถ้อยคำแสดงการคาดการณ์ในอนาคตไม่ใช่คำทำนายเหตุการณ์ในอนาคต ความเชื่อ ข้อสันนิษฐาน และการคาดการณ์ต่าง ๆ เหล่านี้อาจเปลี่ยนแปลงได้จากเหตุการณ์หรือปัจจัยต่าง ๆ มากมายที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่อาจทราบได้ทั้งหมด ปัจจัยเหล่านี้บางประการมีคำอธิบายอยู่ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ในหัวข้อ "ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ" หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น ธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจแตกต่างกันไปจากที่ระบุในถ้อยคำแสดงการคาดการณ์ในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ ถ้อยคำแสดงการคาดการณ์ในอนาคตใด ๆ ก็ตาม ถือเป็นถ้อยคำในวันที่ได้กล่าวข้อความดังกล่าวเท่านั้น เมื่อเวลาผ่านไปย่อมเกิดความเสี่ยงหรือความไม่แน่นอนใหม่ ๆ ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถทำนายเหตุการณ์ต่าง ๆ นั้น หรือผลกระทบของเหตุการณ์ที่มีต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีหน้าที่หรือเจตนาที่ว่าจะปรับปรุงหรือทบทวนข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคต ไม่ว่าจะเพราะมีข้อมูลใหม่หรือมีเหตุการณ์เกิดขึ้นในอนาคตหรืออื่น ๆ ก็ตาม ยกเว้นจะเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

## ส่วนที่ 2

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

## 2. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

### 2.1. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี แอมเพิล เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 โดยนายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ เป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดใน แอมเพิล คิดเป็นร้อยละ 100 โดยรายละเอียดที่เกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีดังนี้

#### 2.1.1. ชื่อของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

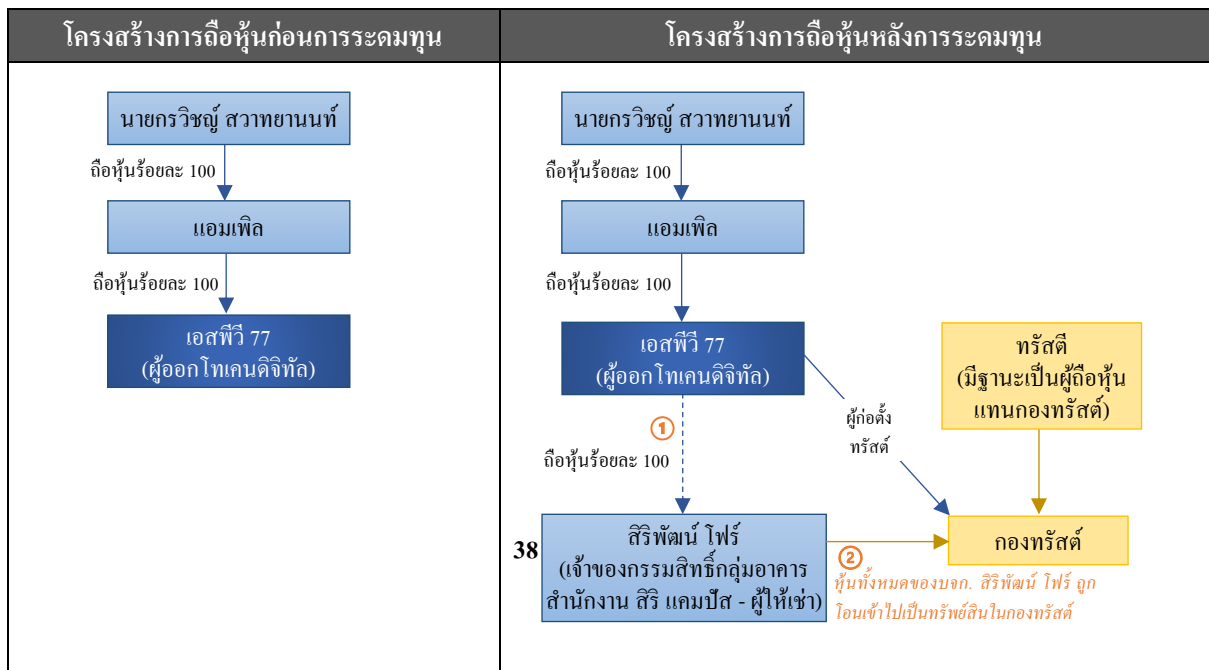
บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105563011428) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2563 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 43 อาคารไทยซีซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 ห้องเลขที่ 222 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายว่าด้วยการปร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

#### 2.1.2. ทุนจดทะเบียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท

#### 2.1.3. โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีโครงสร้างการถือหุ้น ดังนี้



รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 13 กรกฎาคม 2566

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

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> บริษัท แอมเฟิล เวนเจอร์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562 เพื่อประกอบธุรกิจโดยการเข้าถือหุ้น (Holding Company) ในบริษัทอื่นโดยบริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่และสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 29 เมษายน 2566 ดังนี้

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

2.1.4. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีนายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ดำรงตำแหน่งกรรมการแต่เพียงผู้เดียวพร้อมทั้งดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และมีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานบริหารสินทรัพย์และมี นางสาวนาขวิญญ์ หอมจำปา ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน (Chief Financial Officer) มีหน้าที่ รับผิดชอบในสายงานการบัญชีการเงินและบริหารทั่วไป และสายงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ และดำรงตำแหน่ง ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ก่อตั้งทรัสต์ร่วมกับทรัสต์ดี โดยโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนมั่นใจได้ว่าหุ้นดังกล่าวจะไม่ถูกจำหน่าย จ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ โดยไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ตาม กลุ่มผู้บริหารดังกล่าวยังคงทำหน้าที่บริหารกิจการ สิริพัฒน์ โฟร์ และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่ง สิริพัฒน์ โฟร์เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์

2.1.4.1. กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 1 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์	กรรมการ

## กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันผู้ออกโทเคนดิจิทัล

นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ และประทับตราสำคัญของบริษัท

### 2.1.4.2. ผู้บริหาร

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 2 ท่าน ประกอบด้วย

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

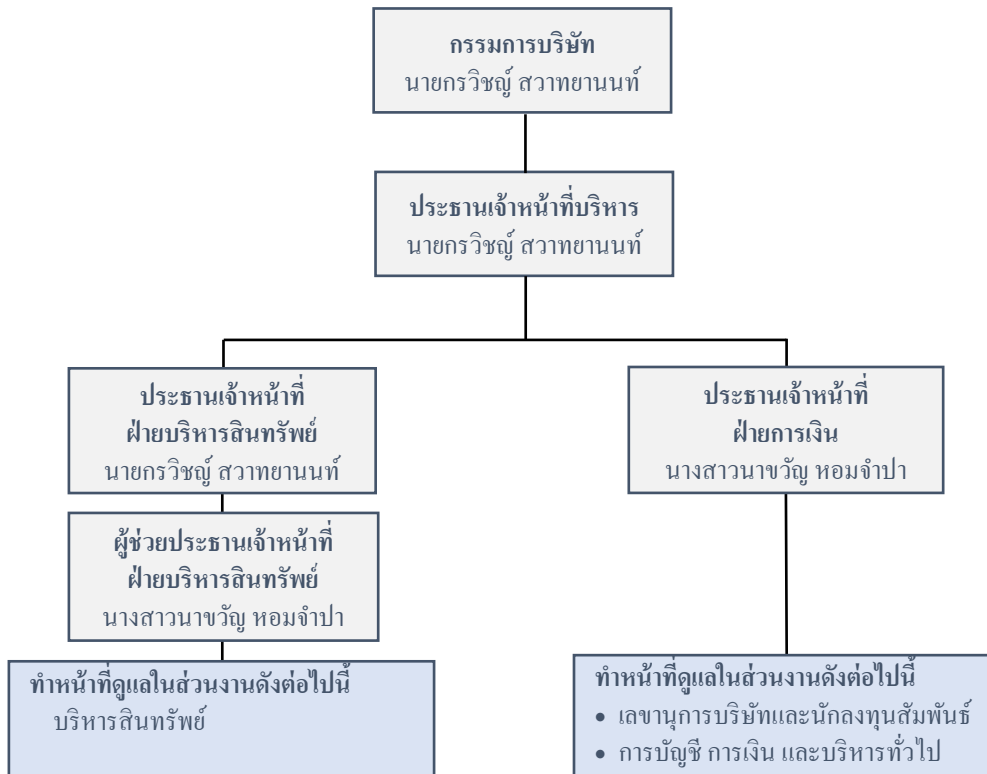
ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินจำนวน 1.8 ล้านบาท และไม่มีค่าตอบแทนอื่น

### 2.1.4.3. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)
1. นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ ▪ กรรมการบริษัท ▪ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	56	▪ ปริญญาตรีสาขาการบริหารงานบุคคล มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ ▪ ปริญญาโทสาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น	▪ กรรมการ/ผู้จัดการทั่วไป บริษัท ศรีสยาม พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ▪ กรรมการ/ผู้จัดการทั่วไป บริษัท มหาทุน พลาซ่า จำกัด ▪ กรรมการ/ผู้บริหาร บริษัท สุขนิเวศน์ จำกัด ▪ กรรมการ/ผู้บริหาร บริษัท ดี.จี.ทรานส์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ▪ ผู้บริหาร บริษัท เดอะ ลิฟวิ้ง ควอเตอร์เทสต์ จำกัด ▪ ผู้บริหาร บริษัท ทูนศรีสยาม จำกัด
2. นางสาวนาขวัญ หอมจำปา ▪ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน ▪ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	46	▪ ปริญญาโทสาขาวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (การเงิน) (International Program) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ▪ ปริญญาตรีสาขาบัญชีบัณฑิต (International Program) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <u>หลักสูตรการอบรม</u> ▪ หลักสูตรที่ปรึกษาทางการเงิน (FA License)	▪ ที่ปรึกษา บริษัท อินฟินิท แคปปิตอล จำกัด

## 2.2. แนวทางการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

### 2.2.1. โครงสร้างการบริหารงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



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

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ว่าจ้างผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับสายงานการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป เพื่อให้การปฏิบัติงานของโครงการมีประสิทธิภาพ

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

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

นอกจากนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้จ้างบริษัท อ่อนนุช แลนด์ จำกัด เป็นผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับงานบริหารกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยให้ความช่วยเหลือด้านการประสานงานกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน งานช่วยเหลือด้านการดูแลทรัพย์สินโครงการ รวมถึงงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมายจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ได้พิจารณาความเพียงพอของบุคลากรของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยพิจารณาถึงปริมาณงานในแต่ละสายงานและขอบเขตความรับผิดชอบของผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับโครงการ มีความเห็นว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีบุคลากรเพียงพอในการปฏิบัติงานของโครงการ

## 2.2.2. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

### 2.2.2.1. กรรมการบริษัท

(ก) หน้าที่และความรับผิดชอบโดยทั่วไป

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



(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อโครงการ

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความไว้วางใจ โดยมีความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยรวม
- 2) ปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจด้วยความเชื่ออย่างสุจริตและเหตุผลอันเหมาะสมว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของโครงการ โดยการปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจดังกล่าวต้องอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นข้อมูลที่เพียงพอ และปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม
- 3) บริหารจัดการ โครงการตามที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) กำหนดนโยบายการบริหารจัดการโครงการ รวมถึงกำกับกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงาน โครงสร้างทางการเงินและการลงทุน และระบบการบริหารความเสี่ยง
- 5) จัดให้มีการใช้สิทธิออกเสียงของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสิทธิและผลประโยชน์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- 6) จัดให้มีระบบงานในการปฏิบัติหน้าที่ที่เหมาะสมสำหรับโครงการ
- 7) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติตามกฎหมายและระเบียบที่ ก.ล.ต. กำหนด
- 8) จัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน พร้อมทั้งเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 9) จัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนที่โครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของราคาเสนอขายโทเคนดิจิทัลครั้งแรกในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของบริษัท อีกทั้ง บริษัทจะเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวผ่านเว็บไซต์ของบริษัท เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
- 10) พิจารณาและแก้ไขเรื่องร้องเรียนหรือข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งได้รับจากบุคคลภายนอกตามที่ผู้บริหารบริษัทเสนอ
- 11) ดำรงคุณสมบัติในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ครบถ้วน

2.2.2.2. ฝ่ายบริหาร

(ก) หน้าที่และความรับผิดชอบโดยทั่วไป

- 1) ผู้บริหารจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยรวม และจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหน้าที่ตามที่ระบุในเอกสารต่าง ๆ ที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน โดยผู้บริหารจะต้องไม่กระทำการในลักษณะใดก็ตามอันขัดต่อผลประโยชน์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยรวม และจะต้องรับผิดชอบโดยไม่มีขีดจำกัดความรับผิดชอบหากผู้บริหารไม่ปฏิบัติหน้าที่ของตน และ/หรือปฏิบัติหน้าที่อย่างไม่ถูกต้องครบถ้วน

- 2) ผู้บริหารจะต้องปฏิบัติตามหลักการทางธุรกิจดังต่อไปนี้
    - 2.1) รับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่อย่างต่อเนื่อง
    - 2.2) เปิดเผย แสดงความคิดเห็น หรือให้ข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ผู้ลงทุนทำการตัดสินใจลงทุนได้ โดยจะต้องสื่อสารข้อมูลดังกล่าวอย่างชัดเจน ไม่มีการบิดเบือนหรือแสดงข้อความเท็จ
    - 2.3) ห้ามนำข้อมูลไปใช้อย่างไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ส่วนตัว หรือของบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือก่อให้เกิดความเสียหาย หรือผลกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของบริษัท
    - 2.4) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังเพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์และหากมีความขัดแย้งผลประโยชน์เกิดขึ้นผู้บริหารจะต้องให้ความมั่นใจว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม
  - 3) ปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาล ตลอดจนกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
  - 4) ผู้บริหารจะต้องจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี พร้อมทั้งยื่นงบการเงินต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง โดยงบการเงินดังกล่าวจะต้องผ่านการสอบบัญชีและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. และสังกัดสำนักงานสอบบัญชี ที่มีคุณสมบัติตามที่ ก.ล.ต. กำหนด
  - 5) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของบริษัทตามที่ ก.ล.ต. และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนด นอกจากนี้ ให้ผู้บริหารมีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือดำเนินการดำเนินการตามที่ ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือร้องขอ
  - 6) หากผู้บริหารประสงค์จะมอบอำนาจให้ผู้อื่นปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ความรับผิดชอบของตน ผู้บริหารจะต้องกำหนดขอบข่ายความรับผิดชอบที่มอบหมายให้แก่บุคคลที่กำหนด พร้อมทั้งระบุวิธีการคัดเลือกบุคคลดังกล่าว
- (จ) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อโครงการ
- 1) เพื่อให้การบำรุงรักษาและบริหารจัดการ โครงการเป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ตลอดถึงการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม โดยผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการดำเนินงานที่มีคุณภาพมีการตรวจสอบและเพิ่มการถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีอำนาจในการดำเนินกิจการอย่างมีประสิทธิภาพและความสามารถในการสนับสนุนการทำงานภายใต้ความรับผิดชอบของตนอย่างเต็มที่
  - 2) การกำหนดนโยบายการบริหาร กำหนดนโยบายและกลยุทธ์เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน เพื่อให้การบริหารจัดการการลงทุนที่ได้รับมอบหมายเป็นไปอย่างรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับ

นโยบายการลงทุนตามที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล กฎหมาย และ  
กฎระเบียบต่าง ๆ ตลอดจนการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

- 2.1) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการจัดการ โครงการตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อการ  
ป้องกันและลดความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
  - 2.2) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างตัวโครงการกับ  
ผู้บริหารและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหาร รวมถึงการจัดให้มีมาตรการหรือแนวทางการคุ้มครอง  
ผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - 2.3) การคัดเลือกบุคลากร โดยผู้บริหารและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการ  
ของโครงการ (Outsource) (ถ้ามี) เพื่อให้ได้บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติ  
เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
  - 2.4) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนและถูกต้องตามที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย  
โทเคนดิจิทัล และตามศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 3) ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ  
รักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้
- 4.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง  
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อโครงการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
  - 4.2) การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับไปดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ  
เป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัว  
และมีประสิทธิภาพ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้
    - 4.2.1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อการใช้สิทธิหน้าที่ของผู้ถือ  
โทเคนดิจิทัล
    - 4.2.2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการ  
ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
    - 4.2.3) บริษัทจะไม่มอบหมายงานหรือระบบงานที่ ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้มอบหมายงานดังกล่าว  
ให้แก่บุคคลอื่น
- 5) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- 5.1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
  - 5.2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณา  
ในเรื่องนั้น ๆ

- 6) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยต้องมีการดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - 6.1) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัล
  - 6.2) ทำการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ รวมถึงการตรวจสอบและสอบถามข้อมูล (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย
- 7) จัดให้มีการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน
- 8) จัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 9) จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลมอบให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลขอให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลออกหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือนหรือชำรุดในสาระสำคัญ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายในเวลาอันควร
- 10) จัดทำและเผยแพร่งบการเงินและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน พร้อมทั้งเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 11) กำกับดูแลโครงการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางของหน่วยงานของรัฐและหน่วยงานกำกับดูแล
- 12) จัดสรรผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามรายละเอียดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
- 13) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือกรอบการประเมินในการประเมินทรัพย์สินเป็นประจำทุกปี ซึ่งรวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของโครงการ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของโครงการ
- 14) เปิดเผยข้อมูลอย่างต่อเนื่องเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยจัดทำรายงานที่แสดงผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานการใช้จ่ายเงิน รายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) กรณีรายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20
- 15) รายงานเหตุการณ์สำคัญตามที่กำหนดในประกาศ กจ. 15/2561 หรือกฎเกณฑ์อื่นของ ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง
- 16) ดำรงไว้ซึ่งคุณสมบัติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้ครบถ้วน

### 2.2.2.3. ฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน

#### (ก) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

หน้าที่หลักของฝ่ายบริหารสินทรัพย์คือ ตรวจสอบว่าทรัพย์สินอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินอย่างเพียงพอ และดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล

- 1) จัดให้มีการบำรุงและรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี ตลอดจนตรวจสอบสภาพแวดล้อมเป็นประจำอยู่ในสภาพสวยงามและเป็นระเบียบ
- 2) ดูแลให้ผู้เช่าซ่อมแซมปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินเพื่อให้ทรัพย์สินสามารถใช้งานได้ตามปกติ
- 3) ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในการยื่นขอหรือขยายระยะเวลาใบอนุญาตต่าง ๆ จากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า
- 4) จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินอย่างเพียงพอสำหรับโครงการตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- 5) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่า
- 6) ประสานงานกับฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อสอบทานรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงสอบทานความครบถ้วนสมบูรณ์ของทรัพย์สิน ความสมเหตุสมผลของวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาและราคาที่คำนวณได้ เป็นต้น
- 7) ประสานงานกับทราสต์และผู้เกี่ยวข้องเพื่อการจัดทำสัญญาซื้อขาย และการโอนทรัพย์สิน
- 8) ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล

#### (ข) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการบริษัท

หน้าที่หลักของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการบริษัทคือ รับผิดชอบการจัดเตรียมข้อมูลเกี่ยวกับโครงการให้แก่ผู้ลงทุนและประชาชนทั่วไป

- 1) จัดทำข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ โดยตั้งอยู่บนหลักความเสมอภาค ความโปร่งใส ความถูกต้อง และความครบถ้วนสมบูรณ์ ตามแนวทางการเปิดเผยข้อมูล
- 2) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอแนะเกี่ยวกับโครงการจากบุคคลภายนอก และนำเสนอต่อฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อหาวิธีดำเนินการแก้ไขและชี้แจงแก่ผู้ยื่นเรื่องร้องเรียน
- 3) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารสำคัญของบริษัท รวมถึงหนังสือบอกกล่าวการประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- 4) ประสานงานกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
- 5) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ ก.ล.ต. กำหนด

- 6) จัดการประชุมผู้ถือหุ้น
- 7) ประสานงานกับหน่วยงานกำกับดูแล เช่น ก.ล.ต.
- 8) กำกับดูแลการเปิดเผยและรายงานข้อมูลต่อหน่วยงานกำกับดูแลและประชาชนทั่วไปให้มีความถูกต้องและครบถ้วน เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ค) ฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป

หน้าที่หลักของฝ่ายบัญชีการเงินและกิจการทั่วไปคือรับผิดชอบการจัดทำรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับโครงการพร้อมทั้งทำงานกับฝ่ายบริหารสินทรัพย์อย่างใกล้ชิดเพื่อเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าโครงการ และรับผิดชอบการบริหารงบประมาณและโครงสร้างทางการเงินของโครงการ

- 1) จัดทำรายงานหรือข้อมูลตามประกาศ กจ. 15/2561 ข้อ 46 (2) (ก) (ข) และ (ค) และกฎเกณฑ์อื่นของ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
- 2) จัดทำและบริหารจัดการงบประมาณประจำปีของโครงการ
- 3) บริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินและโครงสร้างทางการเงินของโครงการ
- 4) บริหารจัดการสภาพคล่องและกระแสเงินสดของโครงการ
- 5) พิจารณาจ่ายค่าตอบแทนของโครงการให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนของโครงการ
- 6) พิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะนำมาใช้กับโครงการ
- 7) คำนวณค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของโครงการตามอัตราที่กำหนด
- 8) ชำระเงินให้กับเจ้าหนี้ของโครงการ
- 9) เรียกเก็บค่าเช่า ติดตามค่าเช่าค้างชำระ และจัดทำรายงานค่าเช่าค้างชำระประจำเดือน รวมถึงติดตามและกระทบยอดข้อมูลที่ได้รับ เพื่อความถูกต้องและครบถ้วน พร้อมทั้งติดตามหนี้สินค้างชำระ
- 10) จัดทำบัญชีรายได้จากค่าเช่าและค่าใช้จ่ายของโครงการ
- 11) ประสานงานกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
- 12) ประสานงานกับทราสต์เพื่อดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

**2.2.3. ระบบงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่สำคัญ**

**2.2.3.1. การบริหารทรัพย์สินโครงการ**

(ก) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ บริษัทโดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

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

(จ) การสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ดังนี้

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

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์นำเสนอรายงานการประเมินทรัพย์สินให้ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และฝ่ายเลขานุการบริษัท และนักลงทุนสัมพันธ์นำเสนอรายงานดังกล่าวให้แก่ ก.ล.ต. ตามระยะเวลาที่กำหนด ทรัพย์สิน ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และเปิดเผยแก่สาธารณชนต่อไป

(ค) การดูแลทรัพย์สินโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

การตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี

- 1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะกำหนดวันเวลาเพื่อเข้าตรวจสอบทรัพย์สินอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ร่วมกับผู้เช่า รวมถึงตรวจสอบให้มีการทำประกันภัยและการปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาเช่า โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์แจ้งกำหนดการการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปีให้ทรัสต์รับทราบ

- 2) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินตามกำหนดการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี ซึ่งเมื่อตรวจสอบทรัพย์สินแล้วเสร็จฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะจัดทำรายงานการตรวจสอบทรัพย์สิน และนำเสนอให้ทริสต์ต่อไป
- 3) ในกรณีที่ตรวจพบว่าทรัพย์สินที่ตรวจสอบมีความแตกต่างกับรายละเอียดทรัพย์สิน ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะแจ้งให้ผู้เช่าชี้แจงเหตุผลเพื่อให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องดำเนินการปรับปรุงข้อมูลที่ไม่ถูกต้องให้แล้วเสร็จ

การสอบทานรายงานการตรวจเช็คงานระบบรายเดือน

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

(ง) การซ่อมแซมทรัพย์สิน โครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

บริษัท โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สิน ตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

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



### 2.2.3.2. การจัดทำงบประมาณและการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป

ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปเงินมีหน้าที่จัดทำงบประมาณของโครงการร่วมกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มีการวางแผนและควบคุมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งงบประมาณที่จัดทำขึ้นต้องผ่านความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารและอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท

#### (ก) การจัดทำงบประมาณประจำปี

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

#### (ข) การบริหารงบประมาณ

- 1) ทุกสิ้นไตรมาส และสิ้นปี ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปโดยผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จะจัดทำรายงานทางการเงิน และเปรียบเทียบตัวเลขผลประกอบการจริงกับงบประมาณ ประธานเจ้าหน้าที่การเงินจะสอบถามรายงานเปรียบเทียบตัวเลขผลประกอบการจริงกับงบประมาณ ในกรณีที่มีความแตกต่างจากงบประมาณเกินกว่าร้อยละ 20 ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะจัดทำรายงานเพื่ออธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่างโดยประสานงานกับฝ่ายบริหารสินทรัพย์และฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อรับทราบข้อมูลในการประกอบการวิเคราะห์ และนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 2) ในกรณีที่รายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินในงวดนั้นมีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานของงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปโดยผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จะจัดทำรายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมถึงผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลร่วมสอบถามรายงานดังกล่าว และนำเสนอให้ผู้มีอำนาจลงนามก่อนนำเสนอให้ ก.ล.ด. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน และเปิดเผยแก่สาธารณชนต่อไป

(ค) การจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

- 1) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินแจ้งกระแสรายรับสุทธิและจำนวนเงินคงเหลือสำหรับการจ่ายส่วนแบ่งรายไตรมาสต่อผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลในฐานะนายทะเบียนโทเคนดิจิทัล
- 2) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะจัดทำและรวบรวมรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้บริษัทพิจารณาอนุมัติโดยบริษัทร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวน

#### 2.2.3.3. การเปิดเผยข้อมูล

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ และ/หรือตามที่ทรัสต์ร้องขอ

(ก) การเปิดเผยข้อมูลโครงการ

ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำปฏิทินเกี่ยวกับกำหนดการการเปิดเผยข้อมูลโครงการประจำปี และก่อนที่จะมีการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ต่อผู้ลงทุน หน่วยงานทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องของบริษัทร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะสอบทานความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูลต่าง ๆ ที่จะมีการเปิดเผยอย่างรอบคอบ ทั้งนี้ เพื่อให้การจัดทำและเผยแพร่ งบการเงิน และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับโครงการมีความถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย หนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลที่นำส่ง ก.ล.ต. และเปิดเผยในเว็บไซต์ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

(ข) การเปิดเผยข้อมูลของโครงการให้แก่ทรัสต์

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

#### 2.2.3.4. การคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และ/หรือ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง

(ก) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทมีนโยบายที่จะพิจารณาคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาให้มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

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

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะนำเสนอรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสม

(ข) ผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ

บริษัทมีการว่าจ้างผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ ดังนี้

- 1) เป็นการคัดเลือกจากผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่มีความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการ อย่างน้อย 2 ราย เว้นแต่เป็นรายการที่มีความเฉพาะเจาะจงและไม่สามารถหาผู้เทียบได้
- 2) เป็นผู้ไม่มีส่วนได้เสียกับการให้บริการนั้น ๆ หรือหากมีส่วนได้เสีย ต้องแสดงได้ว่าจะสามารถบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการให้บริการนั้นได้และต้องเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 3) มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่สมเหตุสมผล

ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะนำเสนอรายชื่อผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการต่อผู้มีอำนาจลงนามเพื่อพิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่เหมาะสม

#### 2.2.3.5. การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป

(ก) การปฏิบัติการด้านบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป

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

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

(ข) การควบคุมและติดตามการปฏิบัติการด้านบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป

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

2.2.3.6. การป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้รับผิดชอบหลัก : ทุกฝ่ายงาน

เนื่องจากบริษัทในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ตามหนังสือชี้ชวน กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่ต้องรักษาไว้ซึ่งประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลก่อนผลประโยชน์ของบริษัทและผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติงานด้วย

ความระมัดระวังและไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ในกรณี ที่พบว่าในการปฏิบัติงานหรือการเข้าทำธุรกรรมใดระหว่างบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์เกิดขึ้น บริษัทจะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรม และเหมาะสม ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องจะนับตามนิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องในประกาศคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้อง โดยบุคคลที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท รวมทั้งผู้เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว กรรมการของนิติบุคคลที่มีอำนาจควบคุมกิจการบริษัท รวมทั้งคู่สมรส บุตรหรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว เป็นต้น<sup>1</sup>

ดังนั้น เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทโดยความร่วมมือจากกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ทุกคนรวมถึงทริสต์ซึ่งจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง จะดำเนินการตามแนวทางดังต่อไปนี้

- (ก) บริษัทอาจขอคำปรึกษาจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลว่าธุรกรรมใดบ้างเป็นธุรกรรมที่ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในกรณีที่ปรากฏว่าธุรกรรมใดเป็นธุรกรรมที่บุคคล ที่เกี่ยวข้องมีส่วนได้เสีย บริษัทโดยคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง นำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ และเมื่อได้รับความ เห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว และฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์จะแจ้ง ธุรกรรมดังกล่าวให้ทริสต์รับทราบก่อนเข้าทำรายการ
- (ข) ฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจะจัดให้มีเอกสารหลักฐานที่สามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมระหว่างบริษัทกับ บุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม และนำเสนอต่อคณะกรรมการ บริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติก่อนเข้าทำธุรกรรม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ตรวจสอบข้อมูล หลักฐานให้เป็นไปตามลักษณะดังกล่าวด้วย
- (ค) ภายหลังจากทำธุรกรรม บริษัทจะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้องในรูปแบบแสดง รายการข้อมูลประจำปีและงบการเงินของบริษัท

#### 2.2.3.7. การจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถแจ้งข้อร้องเรียนต่อการติดต่อ โดยการแจ้งข้อร้องเรียนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้ออก โทเคนดิจิทัล หรือแจ้งฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ผ่านทางอีเมลล์ หรือผ่านช่องทางของผู้ให้บริการ ระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

<sup>1</sup> ผู้สนใจสามารถศึกษาเพิ่มเติมนิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องได้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้อง

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

จากการพิจารณาระบบงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลข้างต้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีความเห็นว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีระบบงานที่มีความรัดกุมเพียงพอและมีความพร้อมในการปฏิบัติงานของโครงการ

### 2.3. รายงานการใช้เงิน

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

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้นำเงินทั้งหมดที่ได้รับจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ต่อประชาชนครั้งแรก ไปใช้ตามวัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน ตามรายการดังนี้

วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	ประมาณการ การใช้เงิน จาก ICO (ล้านบาท)	จำนวนเงินที่ใช้ไป ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	จำนวนเงิน คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)
1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ ดังนี้ (ก) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงานสิริแคมปัส <sup>2</sup>	ประมาณ 1,539.00	1,610.00	(71.00)

<sup>2</sup> สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของสัญญา RSTA

วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	ประมาณการ การใช้เงิน จาก ICO (ล้านบาท)	จำนวนเงินที่ใช้ไป ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	จำนวนเงิน คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)
(ข) ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และ โอนเข้ามาเป็นทรัพย์สินของ กองทรัสต์ <sup>3</sup> ทั้งนี้ ประมาณการใช้เงินจาก ICO สำหรับการลงทุน ในสัญญา RSTA และการลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของ สิริพัฒน์ โฟร์ อาจเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาในการ เสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ ใดก็ตามวัตถุประสงค์ ในการใช้เงินสำหรับการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน โครงการจะมีจำนวนเงินรวมไม่เกิน 2,186,000,000 บาท	ประมาณ 647.00	576.00	71.00
<b>รวมมูลค่าการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ</b>	<b>2,186.00</b>	<b>2,186.00</b>	-
2) ชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมการออก และเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชน ครั้งแรก ชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนและ เป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ของกลุ่มบริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัล	214.00	214.00	-
<b>รวมมูลค่าการชำระต้นทุนและค่าใช้จ่าย</b>	<b>214.00</b>	<b>214.00</b>	-
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>2,400.00</b>	<b>2,400.00</b>	-

#### 2.4. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

##### 2.4.1. สรุปรายงานการสอบบัญชีและรายชื่อผู้สอบบัญชีของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

รายละเอียดผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และประเภทหน้ารายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังนี้

งวดบัญชี	ผู้สอบบัญชี รับอนุญาต	ทะเบียน เลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี	ประเภทหน้ารายงาน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2566	นางสาวปณิดา โชติแสงมณีกุล	9575	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต แบบไม่มีเงื่อนไข
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2565	นางสาวปณิดา โชติแสงมณีกุล	9575	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต แบบไม่มีเงื่อนไข

<sup>3</sup> สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 3 สัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.4.2. รายละเอียดงบประมาณการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.4.2.1. งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

( หน่วย : บาท )

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่		งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่	
	30 มิถุนายน 2566	30 มิถุนายน 2565	30 มิถุนายน 2566	30 มิถุนายน 2565
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10,475,696.90	8,824,476.32	3,675,653.65	2,399,771.20
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	34,087,456.92	34,004,933.18	34,012,556.91	34,004,933.17
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>44,563,153.82</b>	<b>42,829,409.50</b>	<b>37,688,210.56</b>	<b>36,404,704.37</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	27,395,429.99	21,563,670.10
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,505,000,000.00	2,452,000,000.00	2,505,000,000.00	2,452,000,000.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	1,803,742.09	2,595,047.22	1,803,742.09	2,595,047.22
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	34,897,477.58	33,254,276.58	8,521,316.08	12,259,633.84
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,541,701,219.67</b>	<b>2,487,849,323.80</b>	<b>2,542,720,488.16</b>	<b>2,488,418,351.16</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,586,264,373.49</b>	<b>2,530,678,733.30</b>	<b>2,580,408,698.72</b>	<b>2,524,823,055.53</b>
<b>หนี้สินและส่วนขาดของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	35,167,419.23	35,159,766.40	34,746,159.23	34,738,503.40
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>35,167,419.23</b>	<b>35,159,766.40</b>	<b>34,746,159.23</b>	<b>34,738,503.40</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
เงินประกันการก่อสร้าง	5,434,414.77	5,434,414.77	-	-
หนี้สินทางการเงิน โทเคนดิจิทัล - สุทธิ	2,389,930,209.70	2,390,467,287.04	2,389,930,209.70	2,390,467,287.04
ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว	134,892,132.85	128,967,393.36	134,892,132.85	128,967,393.36
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	41,323,869.27	36,750,508.81	41,323,869.27	30,635,049.72
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,571,580,626.59</b>	<b>2,561,619,603.98</b>	<b>2,566,146,211.82</b>	<b>2,550,069,730.12</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,606,748,045.82</b>	<b>2,596,779,370.38</b>	<b>2,600,892,371.05</b>	<b>2,584,808,233.52</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>				
ทุนจดทะเบียน	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
ขาดทุนสะสม	(30,483,672.33)	(76,100,637.08)	(30,483,672.33)	(69,985,177.99)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>(20,483,672.33)</b>	<b>(66,100,637.08)</b>	<b>(20,483,672.33)</b>	<b>(59,985,177.99)</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,586,264,373.49</b>	<b>2,530,678,733.30</b>	<b>2,580,408,698.72</b>	<b>2,524,823,055.53</b>



2.4.2.2. งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตรวจสอบ)

(หน่วย : บาท)

รายการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 8 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565	สิ้นสุดวันที่	
			30 มิถุนายน 2566	30 มิถุนายน 2565
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการให้เช่า	149,417,363.52	109,251,405.58	-	-
รายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิ รายได้ (RSTA)	-	-	140,500,000.00	102,731,182.80
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	53,000,000.00	166,859,886.60	53,000,000.00	717,199,317.87
รายได้อื่น	25,922.38	91,064,103.91	10,868.93	91,016,671.95
<b>รวมรายได้</b>	<b>202,443,285.90</b>	<b>367,175,396.09</b>	<b>193,510,868.93</b>	<b>910,947,172.62</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(10,865,298.54)	(240,821,399.40)	(7,764,641.46)	(244,391,252.84)
กลับรายการ (ผลขาดทุน) จากการด้อยค่า เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	5,831,759.89	(554,436,329.90)
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่า ยุติธรรมหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	(3,448,701.20)	6,557,055.88	(3,448,701.20)	6,557,055.88
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(14,313,999.74)</b>	<b>(234,264,343.52)</b>	<b>(5,381,582.77)</b>	<b>(792,270,526.86)</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>188,129,286.16</b>	<b>132,911,052.57</b>	<b>188,129,286.16</b>	<b>118,676,645.76</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(137,938,960.95)	(99,535,140.17)	(137,938,960.95)	(99,535,140.17)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	50,190,325.21	33,375,912.40	50,190,325.21	19,141,505.59
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(4,573,360.46)	(36,750,508.81)	(10,688,819.55)	(30,635,049.72)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	45,616,964.75	(3,374,596.41)	39,501,505.66	(11,493,544.13)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	45,616,964.75	(3,374,596.41)	39,501,505.66	(11,493,544.13)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน <sup>4</sup>	456.17	(33.75)	395.02	(114.94)

<sup>4</sup> กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกในระหว่างปี

2.4.2.3. งบกระแสเงินสด (ตรวจสอบ)

หน่วย : บาท

รายการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 8 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
			30 มิถุนายน 2566	30 มิถุนายน 2565
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน:</b>				
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	45,616,964.75	(3,374,596.41)	39,501,505.66	(11,493,544.13)
<b>รายการปรับกระทบขาดทุนเป็นเงินสด</b>				
<b>    ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	4,573,360.46	36,750,508.81	10,688,819.55	30,635,049.72
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการซื้อขายค่าเงินลงทุน ในบริษัทย่อย	-	-	(5,831,759.89)	554,436,329.90
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	(53,000,000.00)	(166,859,886.60)	(53,000,000.00)	(717,199,317.87)
ค่าตัดจำหน่าย	791,305.13	570,173.28	791,305.13	570,173.28
(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	3,448,701.20	(6,557,055.88)	3,448,701.20	(6,557,055.88)
ต้นทุนทางการเงิน	137,938,960.95	99,535,140.17	137,938,960.95	99,535,140.17
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการ เปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	140,387,937.41	(39,935,716.63)	133,537,532.60	(50,073,224.81)
<b>สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง</b>				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(76,061.91)	20,289.32	(1,161.91)	(3,227.25)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	(6,461.83)	(34,001,704.40)	(6,461.83)	(34,001,704.40)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(2,103,882.24)	(12,259,633.84)	3,738,317.76	(12,259,633.84)
<b>หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)</b>				
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,191.00	(82,203,060.24)	1,194.00	(51,482,232.40)
ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหาย ตามสัญญาเช่าระยะยาว	-	-	-	124,800,682.13
กระแสเงินสด (จ่าย) รับจากการดำเนินงาน	138,202,722.43	(168,379,825.79)	137,269,420.62	(23,019,340.57)
จ่ายภาษีเงินได้	(7,471,018.73)	(4,980,725.74)	-	-
เงินสดรับคืนภาษีเงินได้	6,913,055.05	7,322,873.23	-	-
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)</b>				
<b>    กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>137,644,758.75</b>	<b>(166,037,678.30)</b>	<b>137,269,420.62</b>	<b>(23,019,340.57)</b>

รายการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่ วันที่ 8 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
			30 มิถุนายน 2566	30 มิถุนายน 2565
<b>กระแสเงินสดจากการลงทุน:</b>				
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ย				
ค้างรับแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	135,579,550.39	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(576,000,000.00)	-	(576,000,000.00)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	-	-	(1,734,800,682.13)
<b>กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>-</b>	<b>(440,420,449.61)</b>	<b>-</b>	<b>(2,310,800,682.13)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน:</b>				
เงินสดรับจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	-	2,400,000,000.00	-	2,400,000,000.00
เงินสดจ่ายส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	(135,993,538.17)	(64,342,381.62)	(135,993,538.17)	(64,342,381.62)
เงินสดจ่ายกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย จากกิจการอื่น	-	(1,750,118,478.72)	-	-
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(135,993,538.17)</b>	<b>585,539,139.66</b>	<b>(135,993,538.17)</b>	<b>2,335,657,618.38</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>1,651,220.58</b>	<b>(20,918,988.25)</b>	<b>1,275,882.45</b>	<b>1,837,595.68</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	8,824,476.32	29,743,464.57	2,399,771.20	562,175.52
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด</b>	<b>10,475,696.90</b>	<b>8,824,476.32</b>	<b>3,675,653.65</b>	<b>2,399,771.20</b>

#### 2.4.3. ภาพรวมของฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

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

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 193.51 ล้านบาท ลดลง 717.44 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 664.20 ล้านบาท เป็นผลมาจากการปรับมูลค่ายุติธรรมในปี 2566 ซึ่งเป็นการปรับตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีโดยผู้ประเมินอิสระเป็นที่ 2 ในขณะที่ปี 2565 เป็นการปรับมูลค่ายุติธรรมจากมูลค่าตามบัญชี (Book Value) เป็นราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระเป็นปีแรก จึงเกิดกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสูงกว่าในปี 2566

นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้อื่นลดลง 91.01 ล้านบาท ซึ่งรายได้อื่นที่ลดลงส่วนใหญ่ คือ เงินสนับสนุนจากกรรมการเพื่อชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกและเสนอขาย SiriHub Token แทนนักลงทุนจำนวน 91.0 ล้านบาท เพื่อป้องกันมิให้นักลงทุนได้รับความเสียหายจากการถูกประเมินภาษีมูลค่าเพิ่ม อย่างไรก็ดี ในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA) เพิ่มขึ้น 37.77 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทออกและเสนอขาย SiriHub Token และดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์เป็นผลสำเร็จเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2564 ดังนั้น ในปี 2565 บริษัทจึงมีรายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA) ประมาณ 8 เดือน คือ ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ในขณะที่ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA) 12 เดือน นอกจากนี้ ในปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 7.76 ล้านบาท ลดลง 236.63 ล้านบาทจากปี 2565 เนื่องจากในปี 2565 บริษัทมีการออกและเสนอขาย SiriHub Token จึงมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการออกและเสนอขาย SiriHub Token ที่จ่ายในปี 2565 ประมาณ 65.0 ล้านบาท และค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากการระดมทุนชำระแทนนักลงทุน 168.00 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารของปี 2566 ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ SiriHub Token ค่าสอบบัญชี และค่าตอบแทนผู้บริหาร เป็นต้น

นอกจากนี้ ในปี 2566 บริษัทมีกำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน 188.13 ล้านบาทซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 69.45 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2566 เท่ากับ 39.50 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2565 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 11.49 ล้านบาท ทั้งนี้ กำไรสุทธิ 39.50 ล้านบาทในปี 2566 ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทติดลบลดลงจาก (59.99) ล้านบาทในปี 2565 เป็น (20.48) ล้านบาทในปี 2566

สำหรับงบการเงินรวมของบริษัทในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 202.44 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่า 149.42 ล้านบาท กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 53.00 ล้านบาท และรายได้อื่น 0.03 ล้านบาท ซึ่งรายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อยลดลงจากกรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 (วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 164.73 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และการลดลงของรายได้อื่น ดังที่ได้อธิบายไว้แล้วข้างต้น นอกจากนี้ ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน 188.13 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 45.62 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 (วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 เท่ากับ 55.22 ล้านบาท และ 48.99 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากในปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการออกและเสนอขาย SiriHub Token และค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากการระดมทุนชำระแทนนักลงทุน ดังที่ได้อธิบายไว้แล้วข้างต้น

ฐานะทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 2,586.26 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์หลัก คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,505.00 ล้านบาท เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ (บัญชี Co-signed ร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Portal) เพื่อจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสให้แก่ผู้ถือ โทเคนดิจิทัล) จำนวน 34.01 ล้านบาท และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอรับคืน 18.68 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 55.59 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 53.00 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 2,606.75 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหลัก คือ หนี้สินทางการเงิน โทเคนดิจิทัล - สุทธิ 2,389.93 ล้านบาท และภาระผูกพันจากเงินประกัน

ความเสียหายจากสัญญาเช่าระยะยาว 134.89 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นคิดลบเท่ากับ 20.48 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 45.62 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทขอชี้แจงเพิ่มเติมว่า ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีการจ่ายส่วนแบ่งรายไตรมาสให้กับผู้ถือโทเคนไปแล้ว 4 ครั้ง ตามสิทธิของผู้ถือโทเคนที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยการที่บริษัทและบริษัทย่อยยังมีส่วนของผู้ถือหุ้นคิดลบมิได้ส่งผลกระทบต่อการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าทุกเดือน และผู้เช่าได้ออนค่าเช่าส่วนที่เป็นส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิเข้าบัญชีที่ถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Portal) ร่วมกับบริษัทเพื่อจ่ายเป็นส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

นอกจากนี้ ในระหว่างอายุโครงการ 4 ปี ผู้ถือโทเคนดิจิทัลคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการประมาณปีละ 3.5 ล้านบาท ตลอดระยะเวลา 4 ปีตามอายุโครงการ ตามรายละเอียดด้านล่าง โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะหักไว้จากกระแสรายรับจาก RSTA ก่อนจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

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

ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒน์ โฟร์ จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 1.82 ล้านบาท (ปี 2565 จำนวน 1.82 ล้านบาท)

## 2.5. ข้อมูลเกี่ยวกับสิริพัฒน์ โฟร์

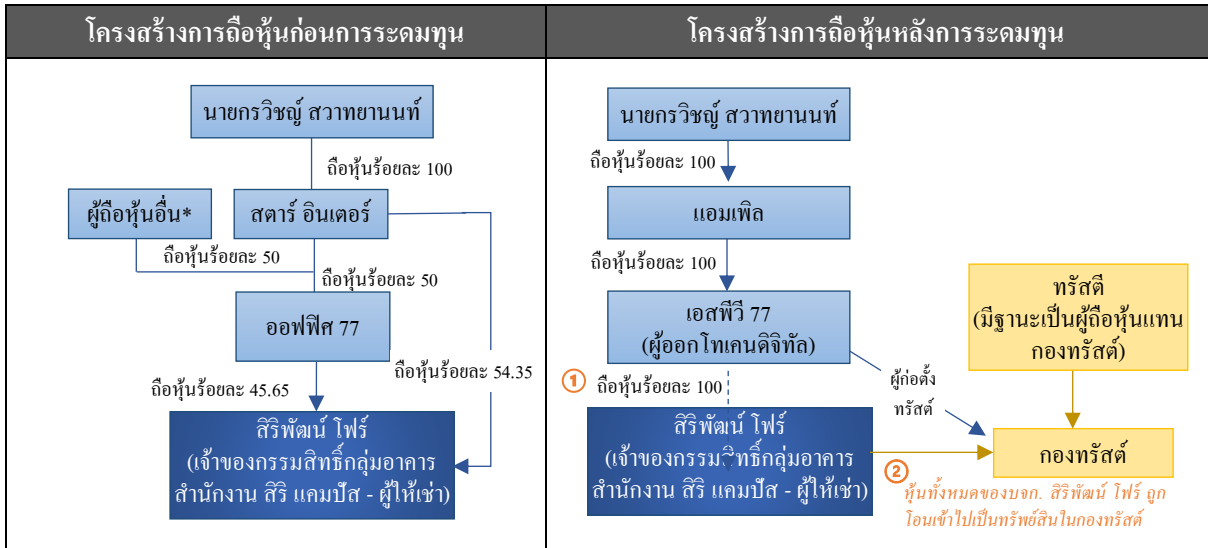
บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105561212833) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2561 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการให้เช่าและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อก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

### 2.5.1. ทุนจดทะเบียนของสิริพัฒน์ โฟร์

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีทุนจดทะเบียน 277,500,000 บาท

### โครงสร้างการถือหุ้น และกรรมการของสิริพัฒน์ โฟร์

สิริพัฒน์ โฟร์ มีโครงสร้างการถือหุ้น ดังนี้



\*หมายเหตุ: ผู้ถือหุ้นอื่น ประกอบด้วยบุคคลธรรมดา 3 รายที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทั้งทางตรงและทางอ้อมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

### 2.5.1.1. รายชื่อผู้ถือหุ้นของสิริพัฒน์ โฟร์ ณ วันที่ 13 กรกฎาคม 2566

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

รายชื่อกรรมการของสิริพัฒน์ โฟร์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีจำนวน 1 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์	กรรมการ

### 2.5.1.2. กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันสิริพัฒน์ โฟร์

นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ ลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท

### 2.5.2. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของสิริพัฒน์ โฟร์

#### 2.5.2.1. สรุปรายงานการสอบบัญชีและรายชื่อผู้สอบบัญชีของสิริพัฒน์ โฟร์

รายละเอียดผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และประเภทหน้ารายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังนี้

งวดบัญชี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ทะเบียนเลขที่	สำนักงานสอบบัญชี	ประเภทหน้ารายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566	นางสาวปณิดา โชติแสงมณีกุล	9575	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแบบไม่มีเงื่อนไข
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565	นางสาวปณิดา โชติแสงมณีกุล	9575	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแบบไม่มีเงื่อนไข

2.5.2.2. รายละเอียดคงการเงินของสิริพัฒน์ โฟร์

(ก) งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

(หน่วย : บาท)

รายการ	งบการเงิน ณ วันที่	
	30 มิถุนายน 2566	30 มิถุนายน 2565
<b>สินทรัพย์</b>		
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6,800,043.25	6,424,705.12
ลูกหนี้อื่น	74,900.00	-
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>6,874,943.25</b>	<b>6,424,705.12</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	18,677,661.51	19,138,342.75
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7,698,500.00	1,856,300.00
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>26,376,161.51</b>	<b>20,994,642.75</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>33,251,104.76</b>	<b>27,419,347.87</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>		
เจ้าหนี้อื่น	421,260.00	421,263.00
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>421,260.00</b>	<b>421,263.00</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		
เงินประกันการก่อสร้าง	5,434,414.77	5,434,414.77
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>5,434,414.77</b>	<b>5,434,414.77</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>5,855,674.77</b>	<b>5,855,677.77</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>		
ทุนจดทะเบียน	277,500,000.00	277,500,000.00
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	277,500,000.00	277,500,000.00
ขาดทุนสะสม	(250,104,570.01)	(255,936,329.90)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>27,395,429.99</b>	<b>21,563,670.10</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>33,251,104.76</b>	<b>27,419,347.87</b>

## (ข) งบกำไรขาดทุน (ตรวจสอบ)

(หน่วย : บาท)

รายการ	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	30 มิถุนายน 2566	30 มิถุนายน 2565
รายได้จากการให้เช่า	-	40,165,957.94
ต้นทุนจากการให้เช่า	-	(7,522,150.72)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	-	<b>32,643,807.22</b>
รายได้จากการทำหน้าที่ถือครองทรัพย์สิน โครงการโทเคนดิจิทัล	8,917,363.52	6,520,222.78
รายได้อื่น	15,053.45	4,557,387.58
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	80,039,181.10
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน - สุทธิ	-	(85,723,078.40)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>8,932,416.97</b>	<b>38,037,520.28</b>
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(3,100,657.08)	(42,966,689.69)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(3,100,657.08)</b>	<b>(42,966,689.69)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>5,831,759.89</b>	<b>(4,929,169.41)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	-	(64,864,707.88)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>5,831,759.89</b>	<b>(69,793,877.29)</b>
ภาษีเงินได้	-	-
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>5,831,759.89</b>	<b>(69,793,877.29)</b>

## 2.6. ความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเสนอขาย

## 2.6.1. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้มีการออกและเสนอขายผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. โดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมี เอ็กซ์พีจี ถือหุ้นร้อยละ 100

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันแต่อย่างใด ยกเว้น เหตุการณ์ในอดีต ในช่วงระยะเวลาสั้น ๆ ระหว่างวันที่ 19 พฤษภาคม 2563 ถึงวันที่ 5 มิถุนายน 2563 ที่นายอัฐฐ์ ทองใหญ่ อัสวานันท์ (“นายอัฐฐ์”) เคยดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ก่อนเข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (“Deputy CEO”) ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในวันที่ 15 มิถุนายน 2563 โดยช่วงที่เข้ามาดำรงตำแหน่งเป็น Deputy CEO นั้น นายอัฐฐ์ไม่ได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาโครงการ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับแต่อย่างใด ต่อมาในวันที่ 1 ตุลาคม 2563 นายอัฐฐ์ได้เข้าดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งเป็นระยะเวลาประมาณ 4 เดือนนับแต่วันที่นายอัฐฐ์ได้ออกจากตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล องค์กรใด ๆ โครงการ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับได้ ผ่านการอนุมัติการรับงาน และอนุมัติการยื่นร่างหนังสือชี้ชวนโดยคณะกรรมการของให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแล้วตั้งแต่วันที่ 30 มกราคม 2563 และวันที่ 11 มิถุนายน 2563 ตามลำดับ ซึ่งเกิดขึ้นก่อนที่นายอัฐฐ์จะเข้ามาดำรง



ตำแหน่งในผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล นายอัฐจึงไม่ได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติการรับงาน และอนุมัติการขึ้นร่างหนังสือชี้ชวนในขณะนั้น อีกทั้ง เมื่อได้เข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแล้วก็ได้มีการปฏิบัติตามนโยบายการควบคุมภายในของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลอย่างเคร่งครัด ดังนั้น การที่นายอัฐเคยดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในระยะเวลาอันสั้น จึงไม่เป็นเหตุอันอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด

#### 2.6.2. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ผู้ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นทรัสตี สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิบัตร มีความเป็นอิสระจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยทรัสตีมีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ที่ก่อตั้งโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ซึ่งต้องปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัสตี

#### 2.6.3. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒน์ โฟร์

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

#### 2.6.4. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ แสนสิริ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับแสนสิริ ซึ่งเป็นผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

#### 2.6.5. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒน์ โฟร์

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

#### 2.6.6. แสนสิริและสิริพัฒน์ โฟร์

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

## 2.6.7. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ แสตนลิริ

แสตนลิริเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของเอ็กซ์พีจี โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นประมาณร้อยละ 13 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด อย่างไรก็ตามก็ดีข้อเท็จจริงดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานหรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อการให้บริการแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด เนื่องจาก

- (ก) แสตนลิริเป็นเพียงผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน ลิริ แคมปัส และมีได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- (ข) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีโครงสร้างการบริหารจัดการ ระบบงาน ตลอดจนบุคลากร แยกต่างหากจาก เอ็กซ์พีจี ซึ่งเป็นโครงสร้างที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการดำเนินงานอย่างเป็นอิสระ ซึ่งมีมาตรฐานการประกอบธุรกิจที่เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

## 2.7. บริษัทย่อย

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ได้ใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลลงทุนหุ้นร้อยละ 100 ในลิริพัฒนา โพร ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงานลิริ แคมปัส

## 2.8. การกำกับดูแลกิจการ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลยึดมั่นและให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และถือเป็นส่วนสำคัญในการบริหารกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ กรรมการ และผู้บริหารจะดำเนินการให้มีการบริหารจัดการที่มีระบบ โปร่งใส และมีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ลงทุนในโทเคนดิจิทัล โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล จะดำเนินการดังนี้

### 2.8.1. การป้องกันการใช้อินไซด์เทรดดิ้ง (Insider Trading)

- (ก) กำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการใช้อินไซด์เทรดดิ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องถือปฏิบัติ โดยห้ามมิให้บุคคลผู้ซึ่งรู้หรือครอบครองข้อมูลภายในที่เกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล เช่น ราคาประเมินทรัพย์สิน โครงการ ซื้อขายโทเคนดิจิทัลจนกว่าข้อมูลดังกล่าวจะถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ และ/หรือเปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่ว่าด้วยวิธีใด
- (ข) กำหนดให้กรรมการ และผู้บริหารทุกราย ต้องไม่ซื้อขายโทเคนดิจิทัลของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ภายใน 30 วัน ก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีต่อสาธารณชนและควรรออย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยงบการเงินดังกล่าว

### 2.8.2. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้อง ทั้งข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และ โปร่งใส ตามข้อกำหนดของ ก.ล.ด. และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ตลอดจนข้อมูลอื่น ๆ ที่อาจมีผลต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือ โทเคนดิจิทัล หรือมีผลต่อการตัดสินใจลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงในราคา หรือมูลค่าของโทเคนดิจิทัล โดยจะดำเนินการดังนี้

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

## 2.9. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

### 2.9.1. รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการ โทเคนดิจิทัลสิริฮับ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมป์ส และลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒนา โฟร์ ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี สิริพัฒนา โฟร์ เป็นบริษัทย่อย โดยมีรายการระหว่างกัน คือ รายได้จากสัญญา RSTA ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งเป็นสัญญาระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ สิริพัฒนา โฟร์ จำนวน 140.50 ล้านบาท (ปี 2565 จำนวน 102.73 ล้านบาท) ตามที่เปิดเผยไว้ในงบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้คำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยแนวทางการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามที่ระบุใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.4.6.

### ส่วนที่ 3

แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินงาน

### 3. แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินงาน

#### 3.1. แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้จัดสรรเงินบางส่วนที่ได้จากการระดมทุนไปใช้ลงทุนในทรัพย์สิน โครงการตาม วัตถุประสงค์การใช้เงินที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่ม อาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) จาก สิริพัฒนา โฟร์ และลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของ สิริพัฒนา โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และโอน หุ้นดังกล่าวเข้าไปเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้นำเทคโนโลยีบล็อกเชน เทโซส มาใช้ในการออก และเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ซึ่งดำเนินการผลิตและจัดสรรโทเคนดิจิทัลผ่านสัญญาอัจฉริยะ (smart contract) ให้มีความปลอดภัย โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งเป็นการเพิ่มความปลอดภัยจากอาชญากรรมทางไซเบอร์

ทั้งนี้ การจัดสรรกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จะแบ่งออกเป็น (1) ส่วนแบ่ง รายได้รายไตรมาส และ (2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลในแต่ละกลุ่มจะมี สิทธิในการได้รับผลตอบแทนตลอดทั้งโครงการ ดังนี้

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B
(1) ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในอัตราส่วนแบ่งรายได้ ต่อเงินลงทุนในโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ไม่เกินร้อยละ 4.50 <sup>1</sup> ต่อปี	(1) ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในอัตราส่วนแบ่งรายได้ ต่อเงินลงทุนในโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ไม่เกินร้อยละ 8.0 <sup>1</sup> ต่อปี
(2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ก่อนผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B โดยจะได้รับรายได้ ส่วนสุดท้ายจำนวนสูงสุดไม่เกิน 1,600,000,000 บาท แรก	(2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายเฉพาะส่วนที่เกิน 1,600,000,000 บาทเป็นต้นไป
(3) มีสิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการหากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการ จำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600,000,000 บาท	(3) ไม่มีสิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่าย ทรัพย์สินโครงการหากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับ จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600,000,000 บาท

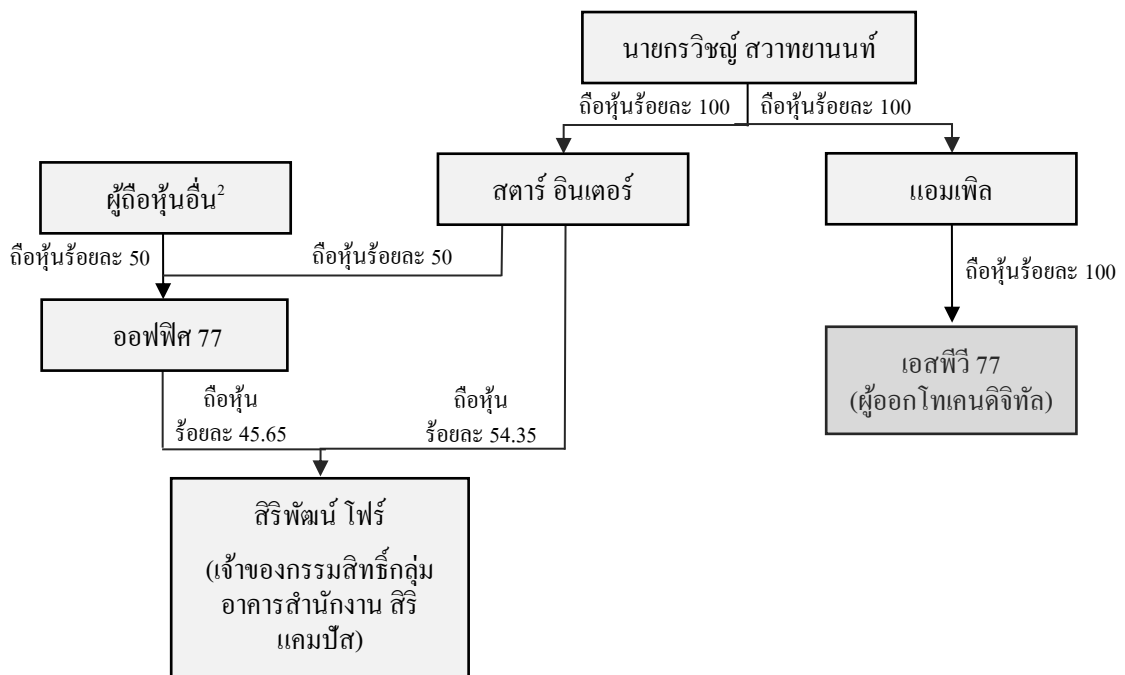
<sup>1</sup> อัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อเงินลงทุนในโทเคนดิจิทัลสิริฮับคำนวณจากส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มจะได้รับในแต่ละปี ซึ่งจัดสรร จากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ต่อโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA เทียบกับมูลค่าการลงทุนตามราคาเสนอขายที่ 10 บาทต่อหนึ่งโทเคน ทั้งนี้ อัตราส่วนแบ่งรายได้ที่คำนวณได้มิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแก่ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งงกกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือ ครอบครองโทเคนดิจิทัล

### 3.2. ลักษณะการบริหารจัดการกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

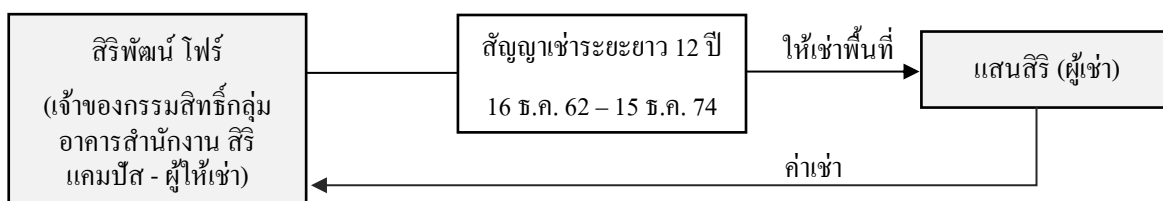
#### 3.2.1. ลักษณะการบริหารจัดการก่อนเริ่มโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

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

แผนภาพ 3.2.1.-1 แผนภาพโครงสร้างบริษัทก่อนเริ่มโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ



แผนภาพ 3.2.1.-2 แผนภาพแสดงลักษณะการบริหารจัดการก่อนเริ่มโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

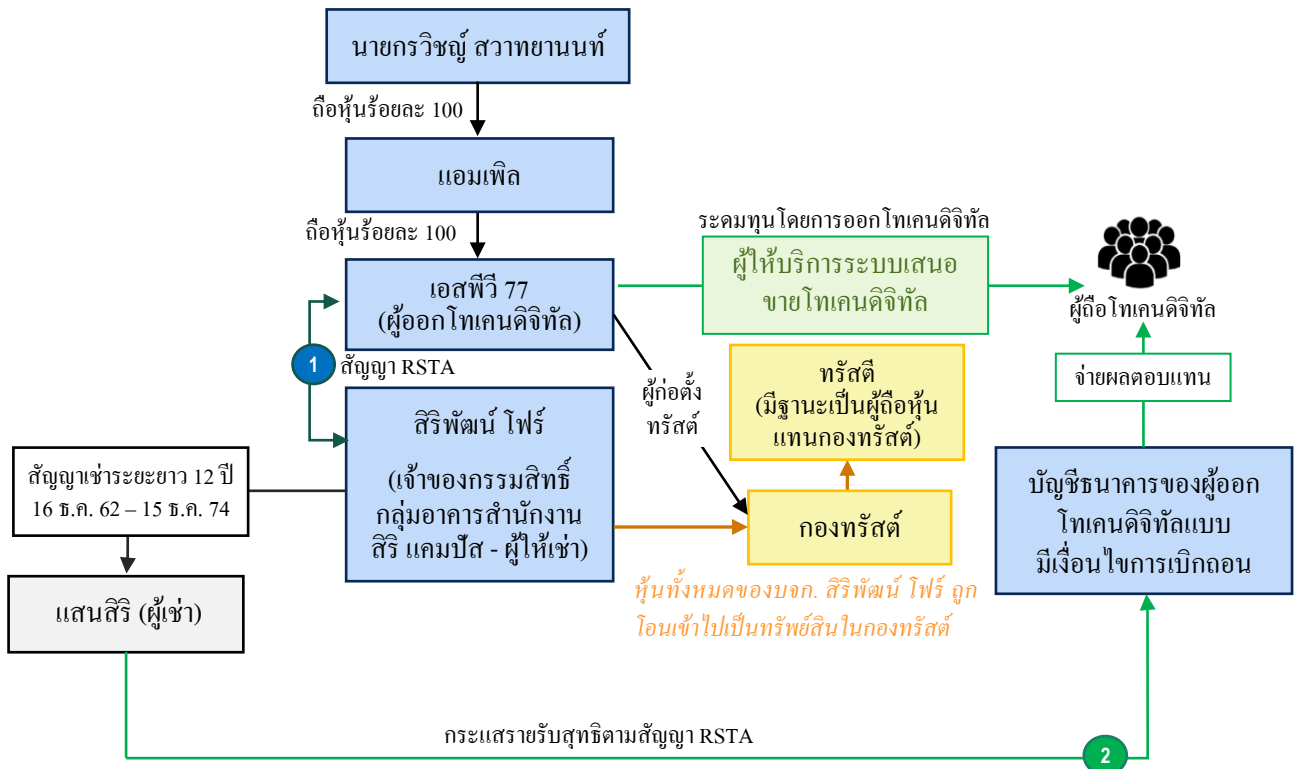


<sup>2</sup> ผู้ถือหุ้นอื่น ประกอบด้วยบุคคลธรรมดา 3 รายที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

### 3.2.2. ลักษณะการบริหารจัดการภายหลังการระดมทุนผ่านโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

การบริหารจัดการโครงการ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับภายหลังจากการดำเนินการตามวัตถุประสงค์การใช้เงินสำเร็จ สรุปได้ดังนี้

แผนภาพ 3.2.2.-1 แผนภาพโครงสร้างการเข้าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ



- 1 ตามสัญญา RSTA ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการให้ สิริพัฒน โฟร์ โอนกระแสรับตามสัญญา RSTA เข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยตรง ซึ่งบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)
- 2 ตามสิทธิที่ สิริพัฒน โฟร์ มีอยู่ภายใต้สัญญาเช่ากับแสนสิริ สิริพัฒน โฟร์ จะดำเนินการให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าตามสัดส่วนที่กำหนดเข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)

### 3.3. ข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

#### 3.3.1. ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เป็นกลุ่มอาคารสำนักงานก่อสร้างใหม่ตั้งอยู่ภายในโครงการ T77 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่พัฒนาขึ้นเป็นศูนย์กลางการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตในย่านสุขุมวิท 77 เพื่อสร้างความเปลี่ยนแปลงให้กับพื้นที่ส่วนนี้ โดย ณ วันที่จัดทำเอกสารนี้ โครงการ T77 ประกอบด้วยโครงการที่อยู่อาศัย จำนวน 9 โครงการ โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาลพิน ห้างค้าปลีก (คอมมูนิตี้มอลล์) ในรูปแบบใหม่ ร้านอาหาร และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

ปัจจุบันกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าในแบบ Bare Shell โดยมี แสนศิริ เป็นผู้เช่ารายเดียวของทั้งกลุ่มอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของกลุ่มแสนศิริ โดยมีระยะเวลาการเช่า 12 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 จนถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574 และมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ร้อยละ 100 จุดเด่นของโครงการคือ เป็นอาคารสำนักงานพาณิชย์ และอาคารจอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถจำนวน 337 คัน มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนและเพียงพอ การคมนาคมสะดวก สามารถเข้าออกจากถนนสายหลักได้ 2 เส้นทาง และอยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอ่อนนุชและพระโขนง

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

หน่วย : ตร.ม.

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



การแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์

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

จำนวนลิฟต์โดยสาร

จำนวนลิฟต์โดยสาร	ทั้งหมด 8 ตัว โดยกระจายตามอาคารดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1. อาคารสำนักงาน A มีจำนวนลิฟต์ 2 ตัว</li> <li>2. อาคารสำนักงาน B มีจำนวนลิฟต์ 1 ตัว</li> <li>3. อาคารสำนักงาน C มีจำนวนลิฟต์ 1 ตัว</li> <li>4. อาคารสำนักงาน D มีจำนวนลิฟต์ 1 ตัว</li> <li>5. อาคารสำนักงาน E มีจำนวนลิฟต์ 3 ตัว</li> </ol>
------------------	--

ทางเชื่อมระหว่างตึก

ทางเชื่อมระหว่างตึก	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทางเชื่อมระหว่างอาคารสำนักงาน A และ อาคารสำนักงาน B อยู่ที่ชั้น 6</li> <li>2. ทางเชื่อมระหว่างอาคารสำนักงาน B และ อาคารสำนักงาน C อยู่ที่ชั้น 3</li> <li>3. ทางเชื่อมระหว่างอาคารสำนักงาน C และ อาคารสำนักงาน D อยู่ที่ชั้น 4</li> <li>4. ทางเชื่อมระหว่างอาคารสำนักงาน D อยู่ที่ชั้น 5 เชื่อมไปยังชั้น 7 ของอาคารสำนักงาน E</li> </ol>
---------------------	---

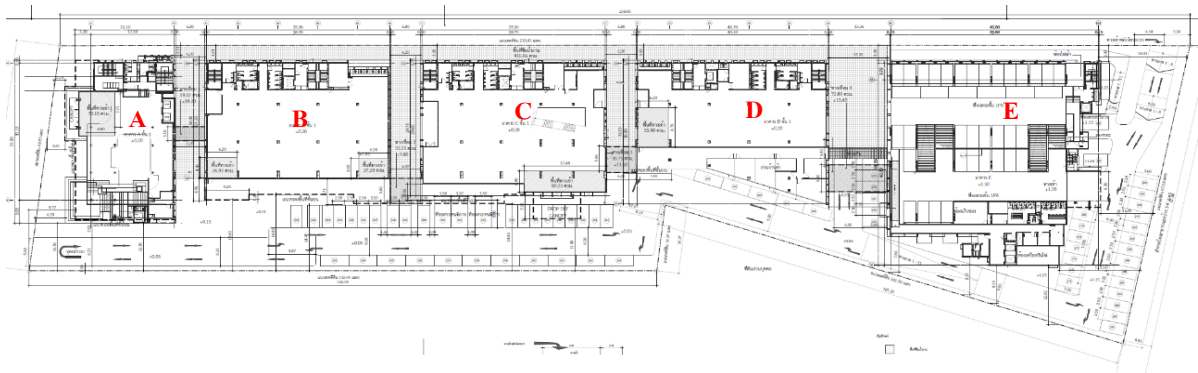
ทางเข้าออกกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ทางรถยนต์

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

รูปภาพ 3.3.1.-1 การออกแบบกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส



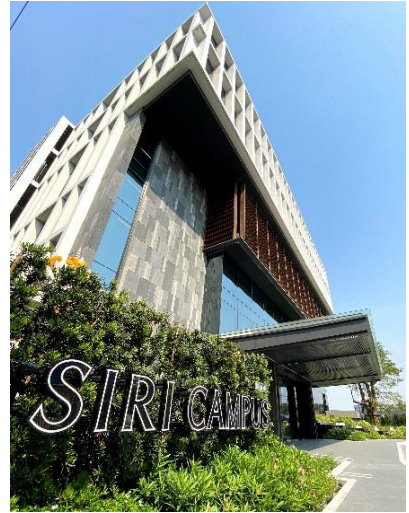
รูปภาพ 3.3.1.-2 การออกแบบกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สแนวสูง



รูปภาพ 3.3.1.-3 การออกแบบกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สแนวขวาง

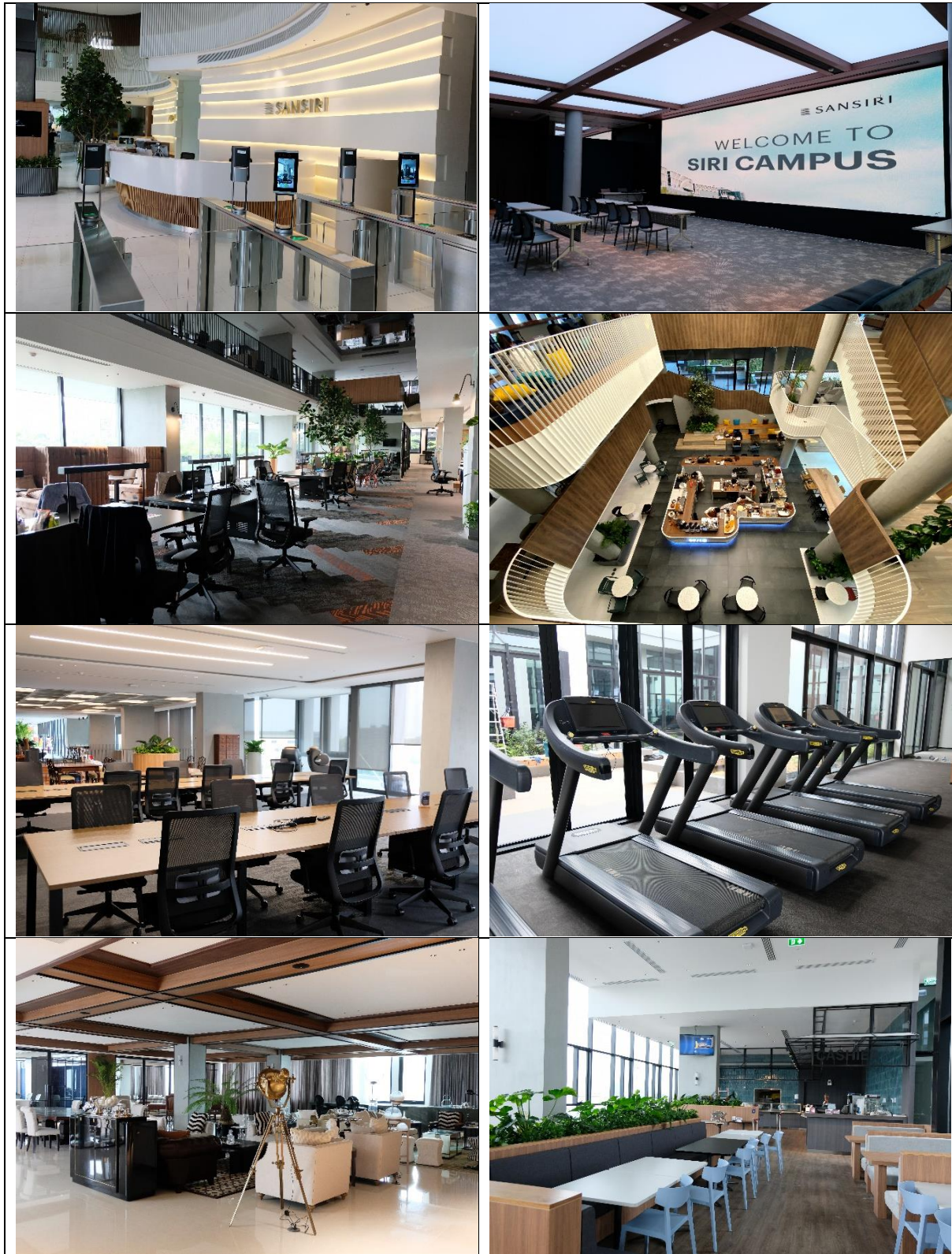


รูปภาพ 3.3.1.-4 รูปแสดงพื้นที่ภายนอกของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส





รูปภาพ 3.3.1-5 รูปแสดงพื้นที่ภายในของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส



### 3.3.2. ตำแหน่งที่ตั้งกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

#### 3.3.2.1. ที่ตั้งโครงการ

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

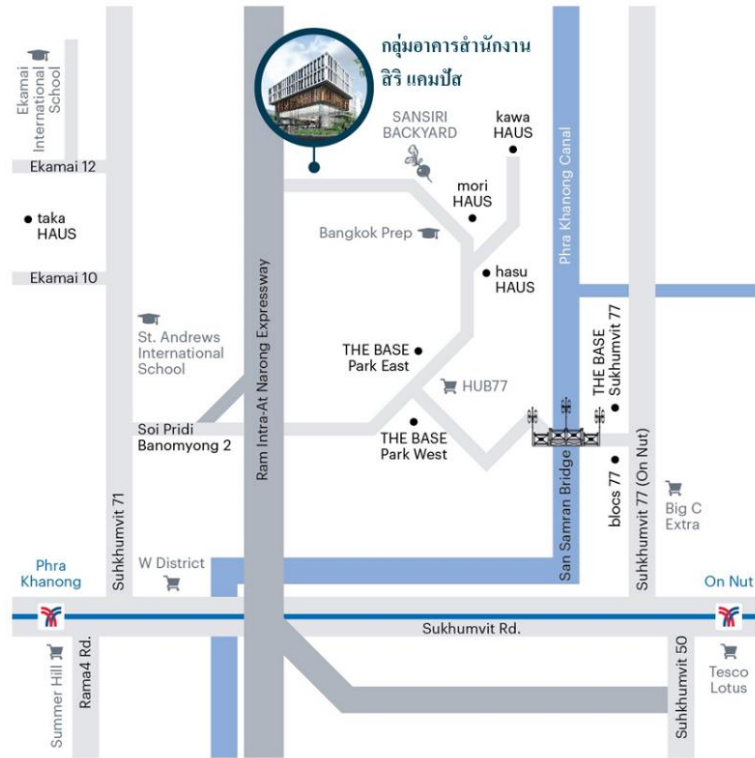
- ทิศเหนือ ระยะทางประมาณ 67 เมตร ติดกับลำกระโดงสาธารณะ
- ทิศใต้ ระยะทางประมาณ 50 เมตร ติดกับถนนโครงการ T77
- ทิศตะวันออก ระยะทางประมาณ 246 เมตร ติดกับที่ดินว่างเปล่าและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (บ้านพักอาศัย)
- ทิศตะวันตก ระยะทางประมาณ 236 เมตร ติดกับถนนเลียบริมใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจนรงค์)

มีระยะห่างจากสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

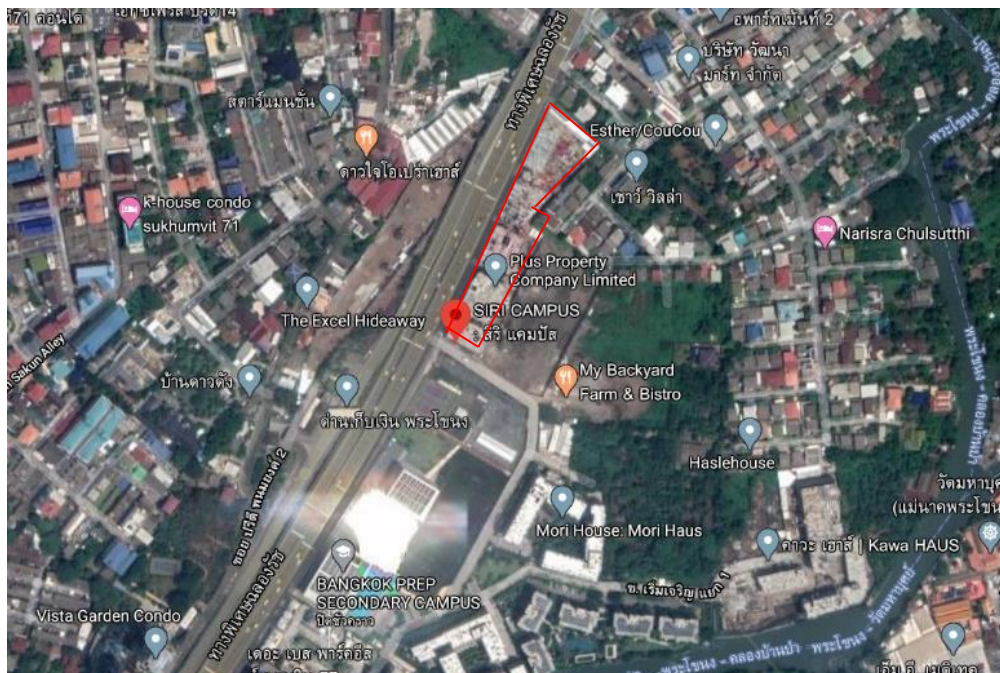
- โรงเรียนนานาชาติ บางกอกเพรพ	ประมาณ	0.250	กิโลเมตร
- ฮาสู เฮาส์ คอนโดมิเนียม	ประมาณ	0.300	กิโลเมตร
- ศูนย์การค้า ฮาบีโตะ	ประมาณ	0.350	กิโลเมตร
- เดอะ เบส พาร์ค อีสท์ คอนโดมิเนียม	ประมาณ	0.400	กิโลเมตร
- โมริ เฮาส์ คอนโดมิเนียม	ประมาณ	0.400	กิโลเมตร
- เดอะ เบส พาร์คเวสต์ คอนโดมิเนียม	ประมาณ	0.450	กิโลเมตร
- พาร์ค คอร์ท สุขุมวิท 77	ประมาณ	0.450	กิโลเมตร
- คาวะ เฮาส์ คอนโดมิเนียม	ประมาณ	0.650	กิโลเมตร
- เดอะ เบส สุขุมวิท 77	ประมาณ	1.000	กิโลเมตร
- ห้างสรรพสินค้า บี๊กซี่	ประมาณ	1.100	กิโลเมตร
- ตลาดพระโขนง	ประมาณ	1.200	กิโลเมตร
- ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช)	ประมาณ	0.915	กิโลเมตร
- สถานีตำรวจนครบาลพระโขนง	ประมาณ	1.350	กิโลเมตร
- ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดี พนมยงค์)	ประมาณ	1.110	กิโลเมตร
- สถานีรถไฟฟ้าอ่อนนุช	ประมาณ	1.700	กิโลเมตร
- ห้างสรรพสินค้า โลตัส อ่อนนุช	ประมาณ	1.700	กิโลเมตร
- สถานีรถไฟฟ้าพระโขนง	ประมาณ	2.800	กิโลเมตร



### 3.3.2.2. แผนที่ของโครงการ



### 3.3.2.3. ภาพถ่ายดาวเทียมของโครงการ



### 3.3.2.4. ทางเข้าออกของโครงการ

สภาพทางเข้า-ออกและสิทธิทางเข้า-ออกตามกฎหมาย

#### 1) ถนนสายหลัก ประกอบด้วย

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

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

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

#### 3) ถนนผ่านหน้าที่ตั้งโครงการ

(ก) ซอยอ่อนนุช 1/1 หรือ ถนนโครงการ T77 เป็นทางส่วนบุคคล ซึ่งเป็นทางภาระจำยอม<sup>3</sup>บนที่ดินจำนวนทั้งสิ้น 23 แปลง<sup>3</sup> สภาพเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 2-4 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 1-2 ช่องทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 6-12 เมตร มีไฟถนนส่องสว่าง ทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ

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

การเดินทางเข้าสู่โครงการสามารถเข้า-ออกได้ 2 เส้นทาง ดังนี้

1) ด้านถนนเลียบริมทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อโศก) : ใช้ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดี พนมยงค์) โดยเดินทางจากด้านถนนเพชรบุรีมุ่งหน้าตรงไปด้านถนนสุขุมวิท เลี้ยวซ้ายเข้าซอยปรีดี พนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) มุ่งหน้าตรงไปประมาณ 500 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนเลียบริมทางด่วนฉลองรัช มุ่งหน้าตรงไปตลอดได้ทางด่วนและเลี้ยวซ้ายมุ่งตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 610 เมตร จะพบโครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ

2) ด้านถนนโครงการ T77 : ใช้ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) โดยเดินทางจากด้านถนนสุขุมวิทมุ่งหน้าไปทางด้านถนนศรีนครินทร์ เลี้ยวซ้ายเข้าซอยอ่อนนุช 1/1 มุ่งหน้าตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 915 เมตร จะพบโครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ

<sup>3</sup> ภาระจำยอมดังกล่าวจดทะเบียนเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 โดยบริษัท อ่อนนุช แลนด์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินการพาณิชย์จำนวน 23 แปลงข้างต้น ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย

### 3.3.3. กรรมสิทธิ์และรายละเอียดงานระบบของกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมป์ส

#### 3.3.3.1. ที่ดินและอาคาร

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ สิริพัฒน์ โพร จำกัด ขนาดที่ดินรวมประมาณ 2,942.2 ตารางวา (7-1-42.2 ไร่) โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดสรรเงินบางส่วนที่ได้รับจากการระดมทุนมาใช้ชำระค่าตอบแทนการซื้อสิทธิในกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA ให้แก่ สิริพัฒน์ โพร ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนโดย สิริพัฒน์ โพร ได้นำเงินจำนวนดังกล่าวไปชำระแก่เจ้าหนี้ของตน และดำเนินการให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และหุ้นสามัญของ สิริพัฒน์ โพร ปลอดภัยจากภาระผูกพัน

#### 3.3.3.2. งานระบบและสาธารณูปโภคภายในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เฉพาะส่วนงานระบบที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ สิริพัฒน์ โพร โดยไม่รวมงานระบบอื่น ๆ ที่ติดตั้งเพิ่มเติมโดยผู้เช่า

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

#### 3.3.3.3. ระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (“ระบบผลิตไฟฟ้า”)

เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2563 สิริพัฒน์ โพร ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (“สัญญาซื้อขายไฟฟ้า”) กับผู้ให้บริการรายหนึ่ง ซึ่งมีขนาดของระบบผลิตไฟฟ้าประมาณ 305.58 กิโลวัตต์ (kW) โดยผู้ให้บริการจะเป็นผู้ลงทุน ออกแบบ ก่อสร้าง ติดตั้ง เป็นเจ้าของ บริหารจัดการ และบำรุงรักษาระบบผลิตไฟฟ้าซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่บางส่วนของหลังคาของทรัพย์สินโครงการ ทั้งนี้ ผู้ให้บริการจะจำหน่ายไฟฟ้าที่ผลิตได้จากระบบผลิตไฟฟ้าให้กับ สิริพัฒน์



โพร้เป็นระยะเวลา 25 ปีนับแต่วันจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (1 กุมภาพันธ์ 2564) โดยสิริพัฒน โพร้จะได้รับประโยชน์จากอัตราส่วนลดค่าไฟฟ้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (ปัจจุบันแสนสิริในฐานะผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าไฟฟ้า) รวมถึงเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม อย่างไรก็ดี ในกรณีที่สิริพัฒน โพร้กระทำผิดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า เช่น ไม่ชำระเงินค่าไฟฟ้าภายในกำหนดระยะเวลา หรือยกเลิกสัญญาดังกล่าวก่อนกำหนด สิริพัฒน โพร้อาจต้องรับผิดชอบค่าเสียหาย รวมทั้งชำระค่าธรรมเนียมการยกเลิกสัญญาตามอัตราที่กำหนด ทั้งนี้ เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการจะเป็นผู้รับโอนภาระผูกพันตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าต่อไปจนครบอายุสัญญา

### 3.4. สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. คือ บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 โดยเลือกใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ในการกำหนดมูลค่าของทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทาน ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส แล้วไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าว หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ โดยสรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สินได้ดังต่อไปนี้

( หน่วย : ล้านบาท )

	มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ <sup>4</sup>
<b>วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)</b>	
มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ	2,505.00
มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 (กรณีขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นปีที่ 3 ตามอายุที่เหลือของโครงการ)	2,611.00
<b>วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)</b>	
มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ	2,255.80

#### 3.4.1. วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้เลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 2 ปี ตามอายุที่เหลือของโครงการอิงตามสัญญาเช่าแสนสิริ ร่วมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 2 ซึ่งประเมินโดยคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่าแสนสิริคงเหลือ 7 ปี ภายใต้อายุสัญญาเช่า ร่วมกับมูลค่าภายหลังหมดสัญญาเช่าในปีที่ 10-11 และปีที่ 12 (Terminal Value) ซึ่งประเมินภายใต้สมมติฐานรูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่าหลายราย นอกจากนี้ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เพื่อใช้ในการตรวจสอบทานวิธีรายได้ (Income Approach)

<sup>4</sup> มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของโครงการ ประเมินโดยบริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

### 3.4.2. สรุปสมมุติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่า

สมมุติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส สามารถสรุปได้ดังนี้

สมมุติฐานในการประเมิน	
วิธีการประเมินมูลค่า	ใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่า และสอบทานมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)
พื้นที่สำหรับเช่า	19,602 ตารางเมตร
ระยะเวลาการประเมิน	ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Income Approach by Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 2 ปี ตามอายุที่เหลือของโครงการ อิงตามสัญญาเช่าแสนสิริ รวมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 2
หลักการคิดมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 2	ใช้วิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Income Approach by Discounted Cash Flow) โดยคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่าระยะยาวคงเหลือ 7 ปีภายใต้สัญญาเช่าแสนสิริ รวมกับมูลค่าภายหลังหมดสัญญาเช่าซึ่งจะนำทรัพย์สินออกให้เช่าตามท้องตลาดในปีที่ 10-11 และปีที่ 12 (Terminal Value)
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	ปีที่ 1-2: 100% ตามสัญญาเช่าแสนสิริ <u>สมมุติฐานอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 2</u> ปีที่ 3-8: 100% ตามสัญญาเช่าแสนสิริ ปีที่ 9-12: ปีที่ 9: 100% ตามสัญญาเช่าแสนสิริจะกระทั่งหมดสัญญาเช่าในเดือนธันวาคม 2574 หลังจากนั้นกำหนดให้อัตราการเช่าจากผู้เช่าหลายรายเท่ากับ 90%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปีที่ 1-2: อัตราค่าเช่า เป็นไปตามสัญญาเช่าแสนสิริในอัตรา 635.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน <u>สมมุติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเติบโตของค่าเช่าสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 2</u> ปีที่ 3-8: อัตราค่าเช่า เป็นไปตามสัญญาเช่าแสนสิริในอัตรา 635.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน ปีที่ 9-12: ปีที่ 9 อัตราค่าเช่า เป็นไปตามสัญญาเช่าแสนสิริในอัตรา 635.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน จนกระทั่งหมดสัญญาเช่าในเดือนธันวาคม 2574 หลังจากนั้นมีการปรับอัตราค่าเช่า โดยคิดจากอัตราค่าเช่าเริ่มต้น 960 บาทในปีที่ 1 และมีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่า 10% ทุก ๆ 3 ปี ในปีที่ 1-10 และเพิ่มขึ้นปีละ 3.33% ในปีที่ 11 และ 12
รายได้อื่นๆ	รายได้ค่าจอดรถปีที่ 1-2: ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริ <u>สมมุติฐานรายได้ค่าจอดรถและอัตราการเข้าใช้ที่จอดรถสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 2</u> รายได้ค่าจอดรถปีที่ 3-8: ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริ รายได้ค่าจอดรถปีที่ 9-12: ปีที่ 9 ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริจนกระทั่งหมดสัญญาเช่าในเดือนธันวาคม 2574 หลังจากนั้น คิดรายได้ค่าจอดรถในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าสำนักงาน

<b>สมมุติฐานในการประเมิน</b>	
<b>ค่าใช้จ่าย</b>	<p>ปีที่ 1-2: ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด</p> <p><u>สมมุติฐานค่าใช้จ่ายสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 2</u></p> <p>ปีที่ 3-8: ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด</p> <p>ปีที่ 9-12: ปีที่ 9 ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด จนกระทั่งหมดสัญญาเช่าในเดือนธันวาคม 2574 หลังจากนั้น คิดต้นทุนรายจ่ายในการดำเนินงานอาคารสำนักงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่จาก</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ค่าบริหารจัดการอาคาร</li> <li>2) ค่าใช้จ่ายสำนักงาน</li> <li>3) ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์</li> <li>4) ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค</li> <li>5) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร</li> <li>6) ค่าประกันอัคคีภัย</li> <li>7) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>8) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ</li> </ol> <p>รวมประมาณ 21.38% ของรายได้รวม</p>
<b>สำรองเงินปรับปรุงใน อนาคต</b>	<p>ปีที่ 1-2: ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p><u>สมมุติฐานค่าใช้จ่ายในการทดแทนและปรับปรุงสำหรับมูลค่าการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 3</u></p> <p>ปีที่ 3-8: ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>ปีที่ 9: ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ จนกระทั่งหมดสัญญาเช่าในเดือนธันวาคม 2574 หลังจากนั้น คิดประมาณ 1.5% ของรายได้รวม</p>
<b>อัตราคิดลด (Discount Rate)</b>	8%
<b>อัตราผลตอบแทนจากการ ลงทุน (Capitalization Rate) ณ วันที่สิ้นสุดการคาดการณ์</b>	7%
<b>ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน</b>	ประมาณ 3% ของมูลค่าขาย

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

### 3.5. อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย

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

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

### 3.6. กระแสรายรับตามสัญญา RSTA

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

( หน่วย : ล้านบาท )

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
<b>สิริพัฒนา โพร้</b>				
รายได้ค่าเช่า	149.4	149.4	149.4	149.4
หัก ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	(7.5)	(7.5)	(7.5)	(7.5)
<b>รายได้ค่าเช่าสุทธิ</b>	<b>141.9</b>	<b>141.9</b>	<b>141.9</b>	<b>141.9</b>
หัก ค่าใช้จ่ายประมาณการของสิริพัฒนา โพร้ <sup>5</sup>	(1.1)	(1.1)	(1.1)	(1.1)
<b>คงเหลือ</b>	<b>140.8</b>	<b>140.8</b>	<b>140.8</b>	<b>140.8</b>
<b>นำส่งกระแสรายรับตามสัญญา RSTA</b> (นำส่งเป็นรายเดือนเดือนละ 11.7 ล้านบาท)	<b>(140.5)</b>	<b>(140.5)</b>	<b>(140.5)</b>	<b>(140.5)</b>
คงเหลือเก็บไว้ใช้เป็นเงินหมุนเวียนใน สิริพัฒนา โพร้	0.3	0.3	0.3	0.3
<b>รับกระแสรายรับตามสัญญา RSTA</b>	<b>140.5</b>	<b>140.5</b>	<b>140.5</b>	<b>140.5</b>
หัก ค่าใช้จ่ายประมาณการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล <sup>6</sup>	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)

<sup>6</sup> ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ข้างต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจ และความสามารถในการต่อระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับผู้ให้บริการในปีนั้น ๆ

( หน่วย : ล้านบาท )

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
คงเหลือ	137.0	137.0	137.0	137.0
จ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA	(136.0)	(136.0)	(136.0)	(136.0)
คงเหลือเก็บไว้ใช้เป็นเงินหมุนเวียนใน เอสพีวี 77	1.0	1.0	1.0	1.0
ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ต่อปี) <sup>7</sup>				
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	72.0	72.0	72.0	72.0
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	64.0	64.0	64.0	64.0
รวม	136.0	136.0	136.0	136.0

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.3.

ในกรณีมีการขยายระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการ อันเนื่องมาจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ภายในเงื่อนไขและภายในระยะเวลาที่กำหนด สิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.5.

### 3.7. การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เพื่อปิดโครงการ

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

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้แล้วเสร็จก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะรอจนกว่าจะถึงวันที่ครบกำหนด เพื่อให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลยังคงได้รับส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสจนครบกำหนดอายุโครงการ ทั้งนี้ รายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะนำมาจัดสรรคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามเงื่อนไขในการได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการของโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่ม

ในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะพิจารณาดำเนินการตามแต่กรณี ดังต่อไปนี้

- (ก) ในกรณีมีผู้เสนอซื้อกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ผ่านการประกวดราคาตามที่กำหนด โดยเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายข้างต้น เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคาร ในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทรีดี ค่าภาษีอากร อาคารแสดมบี ค่าฤชา

<sup>7</sup> ส่วนแบ่งรายได้ดังกล่าวมิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยคำนวณจากส่วนแบ่งกระแสรายรับที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

กรรมนิยมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ คงเหลือเป็นรายได้ส่วนสุดท้าย ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 1,600 ล้านบาทขึ้นไป (“เงื่อนไขราคาเสนอซื้อทรัพย์สินที่กำหนด”) ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.4.1. (ก) และนารายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการนั้น มาจัดสรรคืนให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามเงื่อนไขในการได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการของโทเคนดิจิทัลแต่ละประเภท

- (ข) ในกรณีมีผู้เสนอซื้อกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ในราคาที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขราคาเสนอซื้อทรัพย์สินที่กำหนดตาม (ก) การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะกระทำต่อเมื่อได้รับมติจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A อนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ ตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5

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

### 3.8. การดำเนินงานของแสนสิริในฐานะผู้เช่า

#### 3.8.1. หน้าที่ในการวางเงินประกันความเสียหาย

แสนสิริได้มีการชำระเงินประกันความเสียหายเท่ากับค่าเช่า 12 เดือน เป็นจำนวนเท่ากับ 149,417,363.51 บาท ให้แก่สิริพัฒนา โพร ฌ วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า เพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาเช่าระยะยาว และเพื่อเป็นหลักประกันความเสียหายใด ๆ ที่เกิดกับสถานที่เช่าอันเนื่องมาจากผู้เช่า ซึ่งสิริพัฒนา โพร ฌ สามารถรับเงินประกันความเสียหายได้ หากแสนสิริบอกลีกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าโดยไม่มีเหตุแห่งการบอกลีกสัญญาเช่าหรือเหตุผลโดยชอบ โดยเงินประกันความเสียหายดังกล่าว เป็นภาระผูกพันที่สิริพัฒนา โพร ฌ จะต้องชำระคืนแก่แสนสิริภายหลังจากที่สัญญาเช่าครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง ในกรณีที่การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสำเร็จตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะหักเงินจำนวนดังกล่าวออกจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ในการคำนวณรายได้ส่วนสุดท้ายเพื่อจ่ายเป็นส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิทุกราย เพื่อปิดโครงการ ตามรายละเอียดในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.4.2. ทั้งนี้ เงินประกันความเสียหายไม่ใช่การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า และสิริพัฒนา โพร ฌ ไม่มีข้อผูกพันใด ๆ ที่จะต้องนำเงินประกันความเสียหายดังกล่าวมาจ่ายเป็นกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

ทั้งนี้ สิริพัฒน โฟร์ ได้ใช้เงินจำนวนดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจของกิจการ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 สิริพัฒน โฟร์ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือจำนวน 6,800,043.25 บาท (ตามรายละเอียดงบการเงินของ สิริพัฒน โฟร์ ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.2.2.)

### 3.8.2. หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงทรัพย์สิน

ตลอดอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการปรับปรุง ซ่อมแซม เปลี่ยนแปลง และดูแลรักษาในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ให้อยู่ในสภาพดี รวมถึงงานระบบและสาธารณูปโภคภายใน กลุ่มอาคาร อาทิ ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบประปา สุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ และระบบลิฟต์โดยสาร เป็นต้น

### 3.8.3. หน้าที่ในการชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ซึ่งได้เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า

### 3.8.4. หน้าที่ในการจัดทำประกันภัยในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

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

#### 3.8.4.1. ประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance)

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| ก) ผู้เอาประกันภัย:            | สิริพัฒน โฟร์ และ/หรือ บริษัท แสตนสิริ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท บริหารอาคารชุด รวมถึงผู้ดำเนินการภายใต้การควบคุมจัดการโดยผู้บริหาร อาคาร |
| ข) ผู้รับผลประโยชน์:           | สิริพัฒน โฟร์   |
| ค) จำนวนเงินเอาประกันภัย:      | 975,000,000.00 บาท ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย (จำกัดวงเงินตามลักษณะ ความเสียหายตามที่กำหนดไว้ในกรมธรรม์ประกันภัย)                               |
| ง) ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย: | แสตนสิริ  |
| จ) ระยะเวลาประกันภัย:          | 25 กุมภาพันธ์ 2566 ถึง 25 กุมภาพันธ์ 2567   |

ทั้งนี้ ประกันภัยประเภทความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) จะมีวงเงินประกันภัยไม่น้อยกว่ามูลค่า ต้นทุนทดแทนใหม่ (Full Replacement Cost) ของสิ่งปลูกสร้างที่เช่า ไม่รวมมูลค่าที่ดินเช่า ซึ่งคำนวณโดยผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ตาม รายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

	วงเงินเอาประกันภัย	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Full Replacement Cost) ของสิ่งปลูกสร้างที่เข้าไม่รวมมูลค่าที่ดินเช่าประเมินโดยบริษัท เวลท์ แอปไฟรชัล จำกัด
กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส	975,000,000.00	931,809,800.00

### 3.8.4.2. ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Third Party Liability Insurance)

เพื่อประกันความรับผิดของผู้ให้เช่าในกรณีที่บุคคลภายนอกได้รับความเสียหายจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เฉพาะที่เกิดจากส่วนโครงสร้างหลัก อันเป็นผลให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายให้กับบุคคลภายนอก ดังนั้น ผู้เช่าจึงจัดทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ก) ผู้เอาประกันภัย: สิริพัฒนา โพร และ/หรือ บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท บริหารอาคารชุด รวมถึงผู้ดำเนินการภายใต้การควบคุมจัดการโดยผู้บริหารอาคาร
- ข) ผู้รับผลประโยชน์: สิริพัฒนา โพร
- ค) จำนวนเงินเอาประกันภัย: 1) จำกัดวงเงินความรับผิดชอบสูงสุดไม่เกิน 30,000,000 บาทต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และไม่เกิน 50,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
- 2) จำกัดวงเงินความรับผิดต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อันเกิดจากภัยเนื่องจากน้ำสูงสุด 1,000,000 บาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และรวมกันแล้วไม่เกิน 5,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
- ทั้งนี้ จำนวนเงินจำกัดความรับผิดภายใต้กรมธรรม์ ข้อ 1 และข้อ 2 รวมกันแล้ว สูงสุดไม่เกิน 30,000,000 บาทต่อเหตุการณ์แต่ละครั้งและไม่เกิน 50,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
- ง) ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย: แอสเสอรี่
- จ) ระยะเวลาประกันภัย: 25 กุมภาพันธ์ 2566 ถึง 25 กุมภาพันธ์ 2567

### 3.8.4.3. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)

เพื่อป้องกันความเสี่ยงหากเกิดการเสียหายของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่อาจใช้ระยะเวลาในการซ่อมแซมยาวนานจนทำให้กระทบต่อรายได้ของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ให้เช่าจะทำการกำหนดวงเงินประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้มีความเพียงพอและเหมาะสม โดยวงเงินประกันสำหรับแต่ละปีต้องไม่น้อยกว่าค่าเช่าแต่ละปีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ดังนั้น ผู้เช่าจึงจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้



- ก) ผู้รับประกันภัย: สิริพัฒนา โฟร์ และ/หรือ บริษัท แสตนสิริ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท บริหารอาคารชุด รวมถึงผู้ดำเนินการภายใต้การควบคุมจัดการโดยผู้บริหาร อาคาร
- ข) ผู้รับผลประโยชน์: สิริพัฒนา โฟร์
- ค) ทุนประกันภัย: 149,417,363.52 บาทต่อความเสียหายแต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
- ง) ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย: แสตนสิริ
- จ) ระยะเวลาประกันภัย: 25 กุมภาพันธ์ 2566 ถึง 25 กุมภาพันธ์ 2567

### 3.9. จุดเด่นและข้อได้เปรียบการแข่งขันของทรัพย์สินโครงการ

#### 3.9.1. ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีช่องทางคมนาคมที่เข้าถึงได้โดยสะดวก

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ตั้งอยู่ในบริเวณอ่อนนุช อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีอ่อนนุชและสถานี พระโขนง ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีอุปสงค์ของสำนักงานอยู่ในเชิงบวก โดยข้อมูลบางส่วนจากรายงาน การศึกษาตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพมหานครและพื้นที่ทำการศึกษา (บริเวณโดยรอบย่านอ่อนนุชและสุขุมวิทตอนปลาย ตั้งแต่ช่วงซอยสุขุมวิท 63 ถึง ซอยสุขุมวิท 101 และซอยสุขุมวิท 42 ถึงซอยสุขุมวิท 64) ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2566 ของบริษัท เอ็ดมันด์ ไค แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด (“รายงานการศึกษาตลาด”) พบว่า อัตราการเข้าพื้นที่ (Occupancy rate) ของ อาคารสำนักงานในบริเวณซอยสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) และสุขุมวิทตอนปลายส่วนใหญ่แล้วอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างดี มีอัตราการ เข้าพื้นที่อาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะอยู่ในอัตราร้อยละ 70 - 100 นอกจากนี้ การขยายเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอสที่เชื่อมต่อ อ่อนนุชกับย่านอื่น ๆ ในกรุงเทพมหานคร เป็นแรงจูงใจให้นักพัฒนาก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ ๆ ตลอดจนโครงการ พัฒนาเพื่อการใช้งานแบบผสมผสาน (mixed-use) ในพื้นที่ดังกล่าว เพื่อตอบรับการขยายตัวของเมือง

การเข้าออกโครงการสิริแคมปัสเข้าออกได้ 2 ทาง คือ 1) ถนนโครงการ T77 ใช้ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) เป็น เส้นทางหลัก และ 2) ถนนเลียบริมทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) ใช้ถนนสุขุมวิท 71 (ปริดี พนมยงค์) เป็นเส้นทาง หลัก และยังสามารถเดินทางโดยรถไฟฟ้าบีทีเอส โดยที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงานตั้งอยู่ใกล้กับทั้ง 2 สถานีไม่เกิน 3 กิโลเมตร และหากเดินทางโดยรถยนต์สามารถเดินทางโดยใช้เส้นทางหลักคือถนนสุขุมวิท 77 หรือสามารถเดินทางโดยใช้ ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) ซึ่งที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสตั้งอยู่ห่างจุดขึ้นทางพิเศษ (ด่านเก็บ เงิน พระโขนง) เป็นระยะทาง 1 กิโลเมตร

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

### 3.9.2. ทรัพย์สินของโครงการเป็นอาคารที่สร้างใหม่ โดยใช้วัสดุที่ดี มีมาตรฐาน และออกแบบให้เหมาะสมกับการใช้สอยในรูปแบบ Co-working space ซึ่งตอบรับกับความต้องการในปัจจุบันและอนาคต

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

### 3.9.3. ทรัพย์สินของโครงการมีกระแสเงินสดสม่ำเสมอจากการจัดทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าที่มีความน่าเชื่อถือ

กระแสเงินสดสม่ำเสมอ - กระแสเงินสดตลอดอายุโครงการ โทเคนดิจิทัล ซึ่งมีระยะเวลา 4 ปี มาจากกระแสรายรับคงที่จากค่าเช่าของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งมีอัตราเช่าพื้นที่ร้อยละ 100 ตามที่ระบุในสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ ดังนั้น กระแสเงินสดที่ได้รับจึงมีความสม่ำเสมอและมีเสถียรภาพ

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

ณ วันที่ 3 พฤษภาคม 2566 แสนสิริได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยทริสเรตติ้ง ให้มีอันดับความน่าเชื่อถือขององค์กรอยู่ที่ระดับ BBB+ โดยทริสเรตติ้งได้พิจารณาปัจจัยในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้ (1) สินค้ามีความหลากหลายและแบรนด์มีชื่อเสียงทั้งในธุรกิจบ้านจัดสรรและธุรกิจคอนโดมิเนียม (2) สถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่ง โดยมีรายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทอยู่ใน 5 อันดับแรกของผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาอย่างยาวนาน โดยบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานรวมที่ระดับประมาณ 2.5-3.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 256-2565 (3) อัตรากำไรปรับตัวดีขึ้น บริษัทรายงานกำไรสุทธิที่สูงเป็นประวัติการณ์จำนวน 4.28 พันล้านบาทในปี 2565 โดยได้รับปัจจัยหนุนจากยอดการโอนที่แข็งแกร่งและอัตรากำไรที่ปรับตัวสูงขึ้น (4) ความเสี่ยงทางการเงินของบริษัทอยู่ในเกณฑ์ที่สูง บริษัทจำเป็นต้องรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการเงินของวงเงินกู้ยืมจากธนาคารและหุ้นกู้ โดยบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าและอ่าวัดที่ดิน) ให้ต่ำกว่า 2.5 เท่า ทั้งนี้ ณ เดือนธันวาคม 2565 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.6 เท่า ดังนั้น ทริสเรตติ้งจึงเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า (5) สภาพคล่องสามารถบริหารจัดการได้ ทริสเรตติ้งประเมินว่าสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะค่อนข้างดี ตัวตน่าจะสามารถบริหารจัดการได้ ณ เดือนธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินทางการเงินรวมอยู่ที่จำนวน 7.57 หมื่นล้านบาท (ตามการคำนวณหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อน) โดยบริษัทมีหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนเป็นหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทและของบริษัทย่อยต่าง ๆ ที่จำนวน 1.85 หมื่นล้านบาท ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมของบริษัทอยู่ที่ระดับ 24.4%

### 3.10. ภาพรวมอุตสาหกรรมและข้อมูลตลาด

#### 3.10.1. ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน

ข้อมูลใน "ข้อ 3.10.1 ภาพรวมอุตสาหกรรมและข้อมูลตลาด" จัดทำโดยบริษัท เอ็ดมอนด์ ไซท์ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ("เอ็ดมอนด์") ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นบริษัทวิจัยการตลาดอิสระที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้จัดจ้าง ให้วิเคราะห์และรายงานเกี่ยวกับตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร และพื้นที่ที่ทำการศึกษา (บริเวณโดยรอบย่านอ่อนนุชและสุขุมวิทตอนปลายตั้งแต่ช่วงซอยสุขุมวิท 63 ถึงซอยสุขุมวิท 101 และซอยสุขุมวิท 42 ถึงซอยสุขุมวิท 64)

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

##### 3.10.1.1. ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในครั้งแรกปี พ.ศ.2566 มีทั้งสิ้น 9,610,785 ตารางเมตร โดยอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในย่านใจกลางธุรกิจ (CBD) มี 5 อาคารด้วยกัน ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A จำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร One City Center (พื้นที่ให้เช่า 61,000 ตารางเมตร) อาคาร The Unicorn (พื้นที่ให้เช่า 20,170 ตารางเมตร) และ อาคาร Park Silom (พื้นที่ให้เช่า 56,000 ตารางเมตร) ส่วนอาคารสำนักงานเกรด B มี 2 อาคาร คือ อาคาร Silom Edge (พื้นที่ให้เช่า 12,000 ตารางเมตร) Marche Thonglor (พื้นที่ให้เช่า 12,200 ตารางเมตร) ส่วนอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร (Non-CBD) ในครั้งแรกปี พ.ศ.2566 มี 6 อาคารเช่นกัน ซึ่งเป็นอาคารเกรด A จำนวน 3 อาคาร คือ อาคาร AIA East Gateway (พื้นที่ให้เช่า 70,000 ตารางเมตร) อาคาร Vanit Place Aree (พื้นที่ให้เช่า 33,510 ตารางเมตร) และ อาคาร The Rice Tower (พื้นที่ให้เช่า 18,313 ตารางเมตร) ส่วนอาคารสำนักงานเกรด B นั้นมีจำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร Icon Siam Office tower (พื้นที่ให้เช่า 3,000 ตารางเมตร) อาคาร Ratchayothin Hills (พื้นที่ให้เช่า 19,000 ตารางเมตร) และอาคาร WHA S25 (พื้นที่ให้เช่า 9,900 ตารางเมตร) ทำให้พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าที่เพิ่มขึ้นใหม่ในครั้งแรกปี พ.ศ.2566 มีทั้งสิ้น 315,093 ตารางเมตร

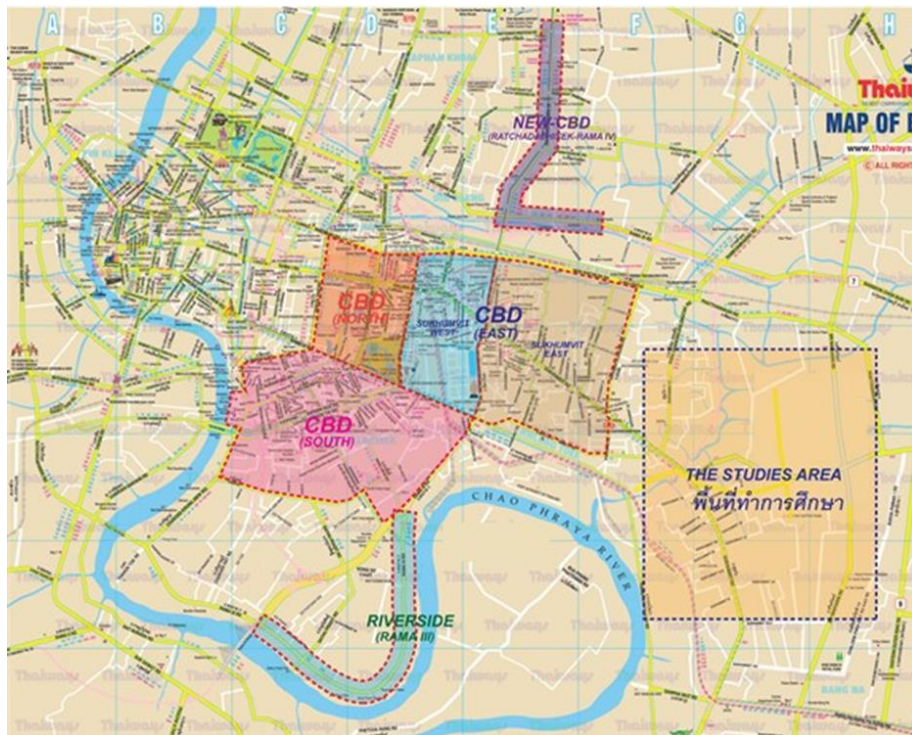
อุปสงค์ของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครใน ครั้งแรกปี พ.ศ.2566 ปรับตัวลดลงจากอัตราร้อยละ 84.82 ของปี พ.ศ.2565 มาอยู่ที่อัตราร้อยละ 84.45 อย่างไรก็ตาม พบว่าความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้น จากสถานการณ์โควิด-19 ที่คลี่คลายลงรวมถึงภาวะเศรษฐกิจที่เริ่มฟื้นตัว ซึ่งพบว่ายังมีความต้องการพื้นที่สำนักงานใหม่จากบริษัทต่างชาติที่ต้องการพื้นที่สำนักงานที่เหมาะสมกับหน่วยงานตนเอง และการผู้เช่าจากอาคารสำนักงานเก่าไปยังอาคารสำนักงานใหม่ แต่การเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่ถึง 11 โครงการ (315,093 ตารางเมตร) ทำให้ความต้องการที่มีนำไปสู่การลดลงของอัตราการใช้พื้นที่ของตลาดอาคารสำนักงาน

ด้านอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร โดยรวมอยู่ในอัตราราคาที่ ทั้งนี้ พบว่าหลายอาคารได้ปรับเพิ่มค่าเช่า หลังจากที่มีการคงอัตราค่าเช่าหรือมีการปรับราคาในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา แต่เป็นการปรับเพิ่มเพียงเล็กน้อย เนื่องจากมีพื้นที่เช่าสำนักงานใหม่ในตลาดเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานใหม่ยังคงมีราคาเสนอต่ำกว่าที่เคยได้วางแผนไว้ โดยในครั้งแรก ปี พ.ศ.2566 พบว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจอยู่ที่ 915 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตราที่เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2565 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 910 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 710 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี พ.ศ.2565 ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 705 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

อุปทานใหม่ของอาคารสำนักงานยังคงเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่องตามความต้องการที่มีอยู่ก่อนเกิดสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งอุปทานใหม่ที่จะสร้างเสร็จในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ.2566 จะเพิ่มพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้น 71,449 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ในย่านใจกลางธุรกิจทั้งหมด และเมื่อรวมกับอุปทานใหม่ในครั้งแรกของปี พ.ศ.2566 จำนวน 315,093 ตารางเมตร ทำให้มีอุปทานใหม่ในปี พ.ศ.2566 จำนวน 386,542 ตารางเมตร และจะส่งผลให้อุปทานของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี พ.ศ.2566 อยู่ที่ 9,659,734 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเติบโตรายปีที่ร้อยละ 4.2 นอกจากนี้ยังมีอุปทานใหม่ที่จะเกิดขึ้นใน 2 – 3 ปีข้างหน้า ประมาณ 699,000 ตารางเมตร ซึ่งการมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้คาดการณ์ได้ว่าเกิดอุปทานล้นตลาดได้ เนื่องจากอาจจะส่งผลให้มีพื้นที่สำนักงานมากกว่าความต้องการใช้พื้นที่ และอาจจะกระทบต่อค่าเช่าอาคารสำนักงานในอนาคตได้ ซึ่งเป็นสิ่งที่ท้าทายสำหรับผู้พัฒนาโครงการสำหรับวางแผนโครงการ

โดยรวมแล้วตลาดอาคารสำนักงานในครั้งแรก ปี พ.ศ.2566 อยู่ในภาวะเริ่มฟื้นตัวเช่นเดียวกับเศรษฐกิจ ซึ่งได้รับการสนับสนุนจากภาคธุรกิจท่องเที่ยว จากการที่นักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามายังประเทศไทยมากขึ้น ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวกลับเข้าสู่ภาวะปกติ ซึ่งรวมถึงตลาดอาคารสำนักงาน โดยเริ่มเห็นความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นทั้งในส่วนของบริษัทผู้พัฒนาโครงการเอง และบริษัทต่างชาติที่ยังคงมองหาพื้นที่สำนักงานใหม่ โดยเน้นพื้นที่สำนักงานใหม่คุณภาพดีที่มีการเดินทางสะดวก ซึ่งโดยรวมแล้วความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น ในส่วนของอุปทานพบว่า มีอาคารสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง และส่วนใหญ่เป็นโครงการตามมาตรฐาน LEED และ WELL ซึ่งเป็นเกณฑ์สำหรับการพัฒนาอาคารสำนักงานคุณภาพดีและตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้ ซึ่งจากข้อมูลที่ศึกษาพบว่า อาคารสำนักงานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดส่วนใหญ่แล้วจะเป็นโครงการขนาดใหญ่ โดยตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ เช่น พื้นที่พระราม 4 สุขุมวิท เป็นต้น ประมาณร้อยละ 65 และอยู่ในพื้นที่อื่น ๆ ประมาณร้อยละ 35 ซึ่งจากการที่มีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นในช่วงระยะเวลาสั้นๆ ย่อมส่งผลต่อราคาเสนอเช่าและอัตราการใช้พื้นที่ของตลาดอาคารสำนักงานโดยรวมลดลง

ภาพ 3.10.1.1-1 การแบ่งเขตพื้นที่สำนักงาน



ที่มา: แผนวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็มบี ดี แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

คำจำกัดความ	
พื้นที่ใจกลางธุรกิจ (CBD)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ใจกลางธุรกิจโซนเหนือ (CBD – North) ได้แก่ บริเวณย่านเพลินจิต ราชดำริ แยกราชประสงค์ ถนนวิฑู หลังสวน ดันสน และชิดลม</li> <li>- พื้นที่ใจกลางธุรกิจโซนตะวันออก (CBD – East) ได้แก่ บริเวณย่านสุขุมวิท (สุขุมวิทซอย 1-63) (สุขุมวิทซอย 2-42)</li> <li>- พื้นที่ใจกลางธุรกิจโซนใต้ (CBD - South) ได้แก่ บริเวณย่านสาทร สีลม</li> <li>- พื้นที่ใจกลางธุรกิจแห่งใหม่ (New CBD) ได้แก่ บริเวณพระรามเก้า-รัชดาภิเษก</li> <li>- พื้นที่ใจกลางธุรกิจแถบริมแม่น้ำเจ้าพระยา ได้แก่ บริเวณถนนพระรามที่ 3</li> </ul>
พื้นที่นอกใจกลางธุรกิจหรือพื้นที่อื่น ๆ (Non-CBD)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่อื่น ๆ ที่ไม่ได้รวมอยู่ในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ เช่น พหลโยธิน วิกาวดี รัชโยธิน ลาดพร้าว สุขุมวิทตอนปลาย เป็นต้น</li> </ul>
พื้นที่ที่ทำการศึกษา (The Studied Area)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่บริเวณโดยรอบย่านอ่อนนุช : ช่วงซอยสุขุมวิท 63 ถึงซอยสุขุมวิท 101 และ ซอยสุขุมวิท 42 ถึง ซอยสุขุมวิท 64</li> </ul>

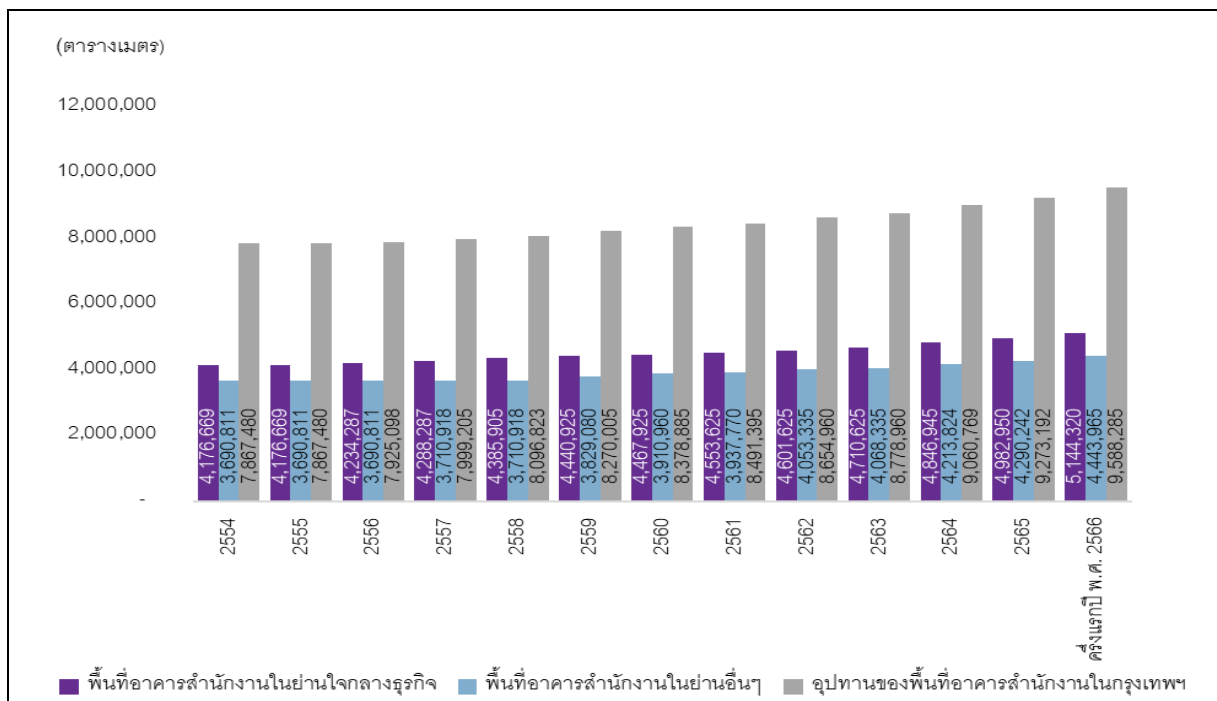
ก) อุปทานของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

จำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในครั้งแรกปี พ.ศ.2566 มีทั้งสิ้น 9,610,785 ตารางเมตร โดยอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในย่านใจกลางธุรกิจ (CBD) มี 5 อาคารด้วยกัน ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A จำนวน 3 อาคาร และอาคารสำนักงานเกรด B มี 2 อาคาร ส่วนอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร (Non-

CBD) ในครั้งแรกปี พ.ศ.2566 มี 6 อาคารเช่นกัน ซึ่งเป็นอาคารเกรด A จำนวน 3 อาคาร และอาคารสำนักงานเกรด B จำนวน 3 อาคาร ทำให้พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าที่เพิ่มขึ้นใหม่ในครั้งแรกปี พ.ศ.2566 มีทั้งสิ้น 315,093 ตารางเมตร

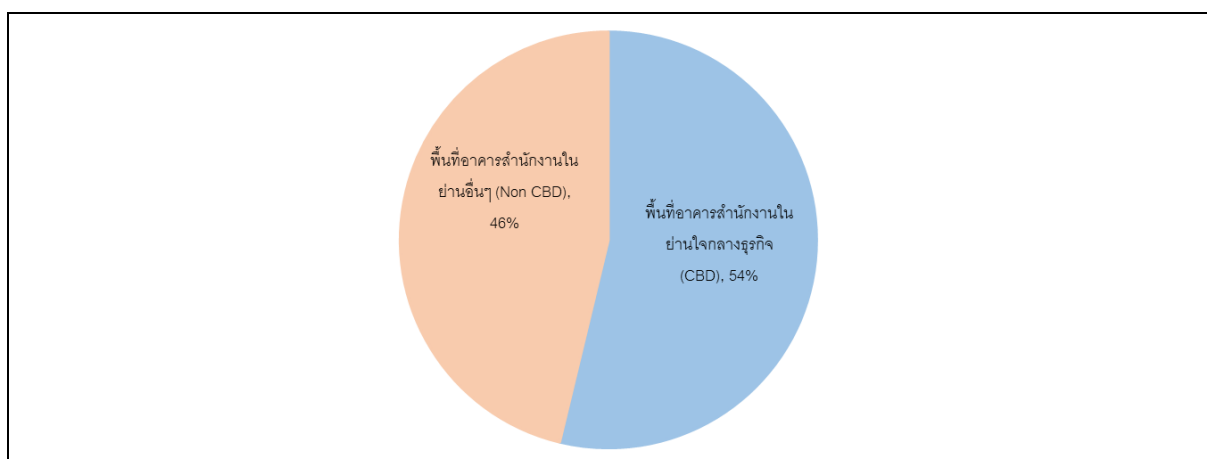
การเปิดตัวของอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ ทำให้อุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจมีทั้งสิ้น 5,144,320 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 54 ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ส่วนพื้นที่อาคารสำนักงานในย่านอื่นๆ มีจำนวนอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งสิ้น 4,443,965 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 46 โดยในครั้งแรกปี พ.ศ.2566 อุปทานใหม่ของพื้นที่อาคารสำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจ มีทั้งสิ้น 161,370 ตารางเมตร ส่วนอุปทานใหม่ของพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานครมีทั้งสิ้น 153,723 ตารางเมตร

**แผนภูมิ 3.10.1.1.-2 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร (ปี พ.ศ.2554 – ครั้งแรกปี พ.ศ.2566)**



ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

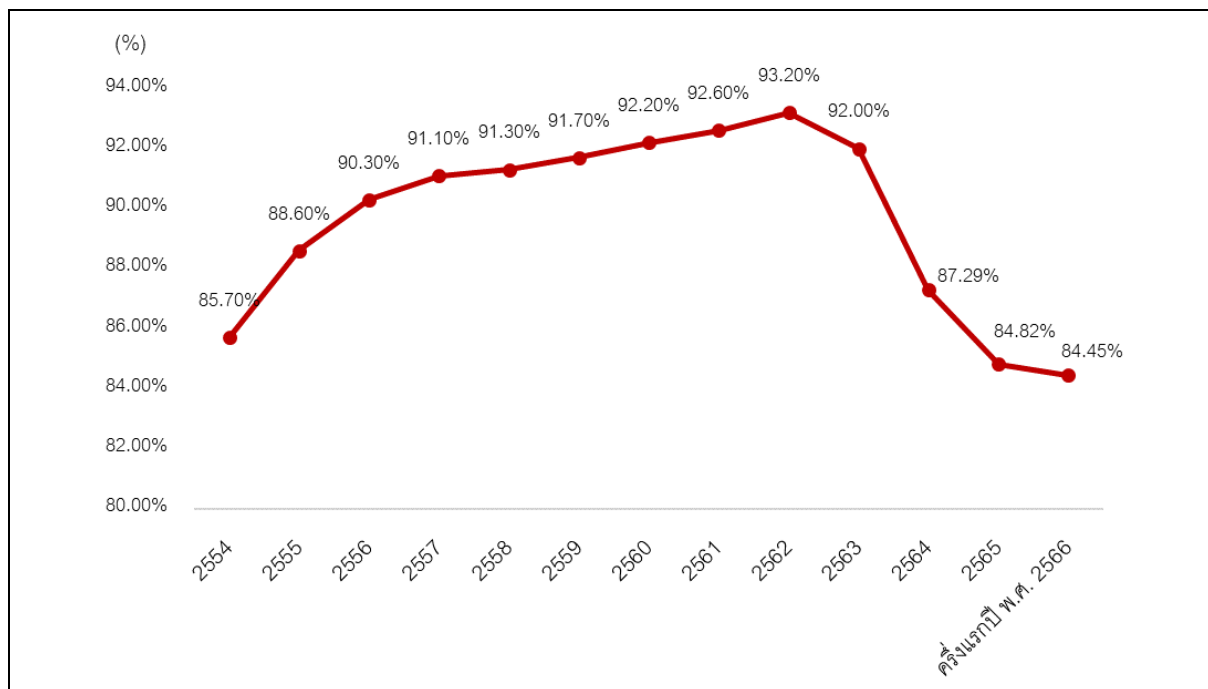
**แผนภูมิ 3.10.1.1.-3 สัดส่วนของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครครั้งแรกปี พ.ศ. 2566 แยกตามพื้นที่ (CBD และ Non-CBD)**



ข) อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

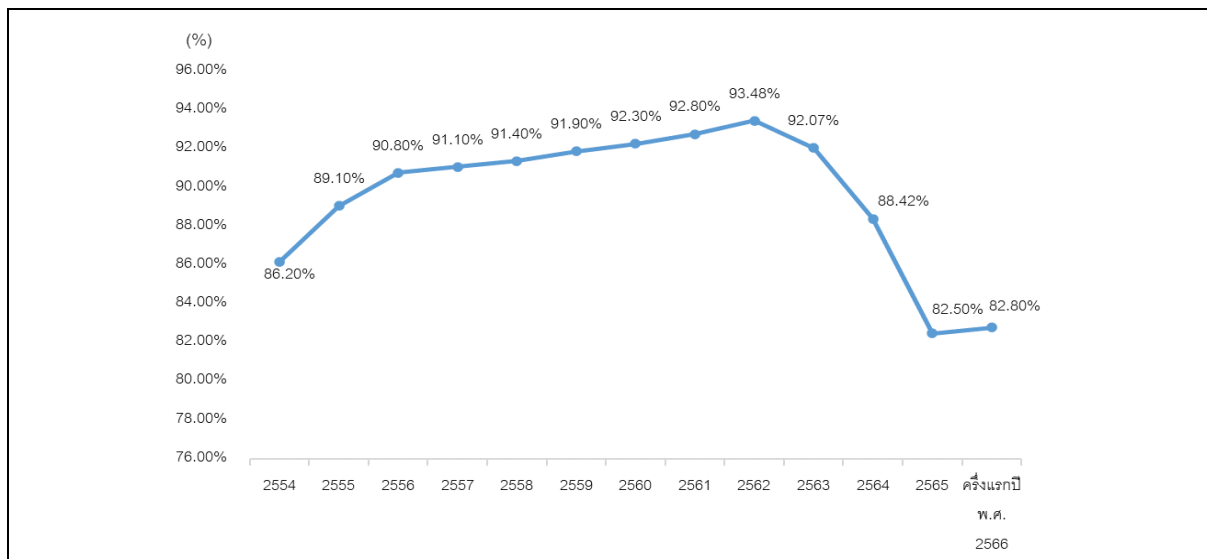
จากผลการสำรวจตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร พบว่าในช่วง 7-8 ปีที่ผ่านมา ก่อนเกิดสถานการณ์ COVID-19 ตลาดมีความต้องการที่ค่อนข้างสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่ต้องการทำเลที่ตั้งที่อยู่ในใจกลางเมืองเพื่อความสะดวกในการเดินทางและการติดต่อทางธุรกิจ รวมถึงความสะดวกในการเข้าถึงบริการรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน นอกเหนือจากทำเลที่ตั้งแล้ว บริการร้านค้าที่อยู่ในอาคารสำนักงานที่เป็นโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use Development) เช่น ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม บริการธนาคารสาขาย่อย และศูนย์อาหาร ยังเป็นที่ต้องการที่เพิ่มมากขึ้นสำหรับผู้เช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาในการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ โดยเฉพาะโครงการรูปแบบผสมที่ใช้เวลาค่อนข้างนาน ทำให้อุปทานใหม่ของอาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจและพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร ที่ก่อสร้างเสร็จในแต่ละปีมีจำนวนค่อนข้างน้อย ในขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีสูง จึงทำให้อัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 90.3 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 93.2 ในปี พ.ศ.2562 แต่จากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID 19) ตั้งแต่ช่วงต้นปี พ.ศ.2563 ซึ่งส่งผลกระทบต่อหลายธุรกิจด้วยกัน ทำให้ธุรกิจบางรายจำเป็นต้องลดต้นทุนในการดำเนินงาน มีการลดจำนวนพนักงานลดขนาดพื้นที่อาคารสำนักงานที่เช่าอยู่ จึงส่งผลให้ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานชะลอตัวลงตั้งแต่ปี พ.ศ.2563 โดยอยู่ที่อัตราร้อยละ 87.29 และลดลงอีกในปี พ.ศ.2564 มาอยู่ที่ร้อยละ 84.82 และอยู่ที่อัตราร้อยละ 84.45 ในปี พ.ศ. 2565 ซึ่งในครั้งแรกปี พ.ศ.2566 อัตราการใช้พื้นที่ลดลงเพียงเล็กน้อยจากปีก่อน โดยอยู่ที่ร้อยละ 84.45 ซึ่งเป็นผลจากอุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดถึง 11 โครงการ (313,093 ตารางเมตร)

แผนภูมิ 3.10.1.1.-4 อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร (ปี พ.ศ.2554 – ครั้งแรกปี พ.ศ.2566)



ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ.2556 ซึ่งมีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 90.8 และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 93.48 ในปี พ.ศ.2562 ซึ่งจากภาวะ COVID-19 ทำให้ในปี พ.ศ.2563 นั้น อัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจได้ชะลอตัวลงอยู่ที่ร้อยละ 92.07 และปรับตัวลดลงอยู่ที่อัตราร้อยละ 88.42 ในปี พ.ศ.2564 และลดลงอยู่ที่ร้อยละ 82.50 ในปี พ.ศ.2565 โดยในครั้งแรกปี พ.ศ.2566 อัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานใจกลางธุรกิจปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยโดยอยู่ที่อัตราร้อยละ 82.80

แผนภูมิ 3.10.1.1-5 อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในใจกลางธุรกิจ หรือ CBD (ปี พ.ศ.2554 – ครั้งแรกปี พ.ศ.2566)



ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนซ์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

สำหรับพื้นที่ในย่านอื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร อัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานได้เพิ่มอย่างต่อเนื่องจากร้อยละ 89.74 ในปี พ.ศ.2556 มาอยู่ที่ร้อยละ 92.45 ในปี พ.ศ.2561 ก่อนจะลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ร้อยละ 92.23 ในปี พ.ศ.2562 และอยู่ที่ร้อยละ 91.94 ในปี พ.ศ.2563 จนถึงปี พ.ศ.2564 ได้ปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 86.16 และปรับตัวขึ้นอยู่ที่อัตราร้อยละ 87.13 ในปี พ.ศ.2565 (แผนภูมิที่ 5) โดยในครั้งแรกปี พ.ศ.2566 อัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานลดลงเล็กน้อยอยู่ที่อัตราร้อยละ 86.10

แผนภูมิ 3.10.1.1-6 อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่อื่นๆ (ปี พ.ศ.2554 – ครั้งแรกปี พ.ศ.2566)



ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนซ์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด



โดยรวมแล้วอัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครสำหรับครั้งแรก ปี พ.ศ.2566 ปรับตัวลดลงจากปี พ.ศ.2565 ซึ่งลดลงเพียงเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม พบว่าความต้องการพื้นที่สำนักงานเริ่มฟื้นตัว จากสถานการณ์โควิด-19 ที่คลี่คลายลงรวมถึงภาวะเศรษฐกิจที่เริ่มฟื้นตัว ซึ่งพบว่ายังมีความต้องการพื้นที่สำนักงานใหม่จากบริษัทต่างชาติที่ต้องการพื้นที่สำนักงานที่เหมาะสมกับหน่วยงานตนเอง และการผู้เช่าจากอาคารสำนักงานเก่าไปยังอาคารสำนักงานใหม่ แต่จากการเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่ถึง 315,093 ตารางเมตร ทำให้ความต้องการที่มีนำไปสู่การลดลงของอัตราการใช้พื้นที่ของตลาดอาคารสำนักงาน

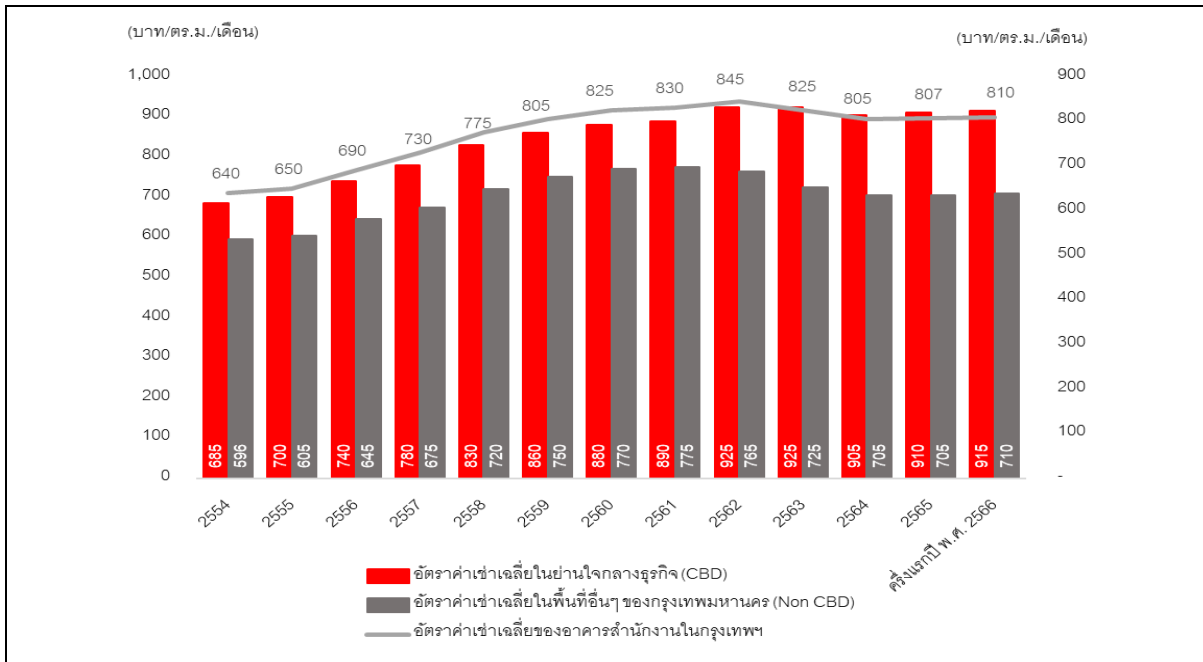
#### ค) อัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

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

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี พ.ศ.2556 ซึ่งอยู่ที่ 690 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ 845 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี พ.ศ.2562 และได้ชะลอตัวลงในปี พ.ศ. 2563 โดยอยู่ที่ 825 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และปรับตัวลดลงในปี พ.ศ.2564 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 805 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งในครั้งแรกปี พ.ศ.2566 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 810 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2565 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 807 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

และจากการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครแบ่งตามพื้นที่ในครั้งแรกปี พ.ศ.2566 พบว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในย่านใจกลางเมืองอยู่ที่ 915 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตราที่เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2565 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 910 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 710 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี พ.ศ.2565 ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 705 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ หลายอาคารได้ปรับเพิ่มค่าเช่า หลังจากที่ยังคงอัตราค่าเช่าหรือมีการปรับลดราคาในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา แต่เป็นเพียงการปรับเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย เนื่องจากมีพื้นที่เช่าสำนักงานใหม่ในตลาดเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ราคาเสนอเช่าของพื้นที่สำนักงานใหม่ยังคงมีราคาเสนอต่ำกว่าที่เคยวางแผนไว้

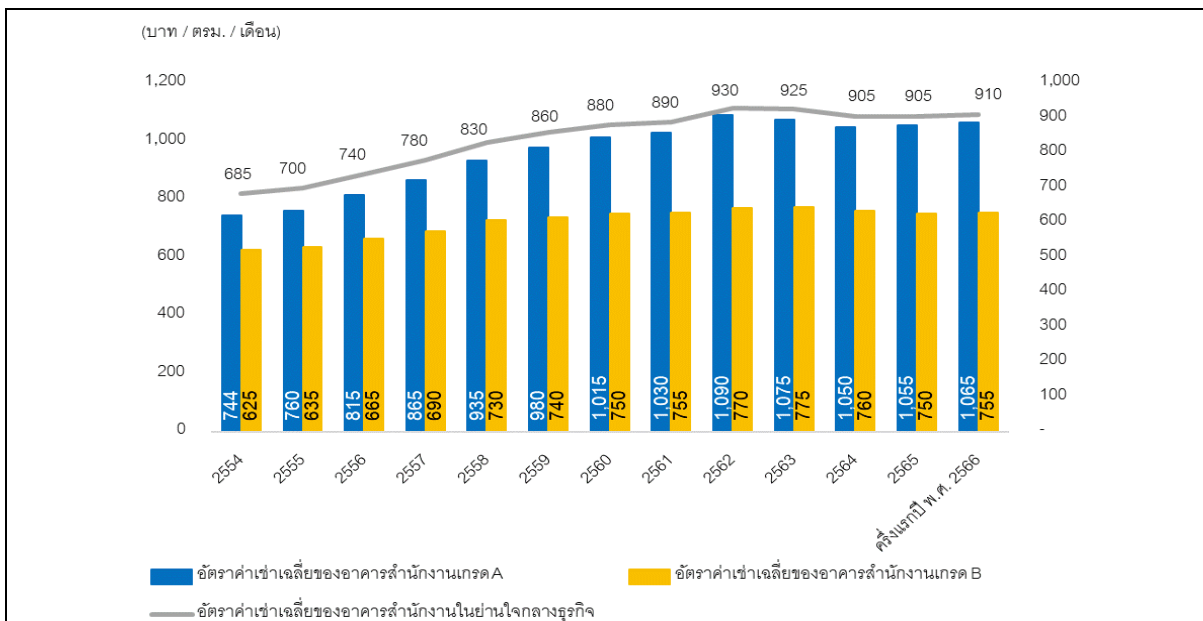
แผนภูมิ 3.10.1.1-7 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครแยกตามพื้นที่ (ปี พ.ศ. 2554 - ครั้งแรกปี พ.ศ. 2566)



ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ใจกลางธุรกิจของครั้งแรก ปี พ.ศ.2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้นอยู่ที่ 1,065 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากปี พ.ศ.2565 ซึ่งอยู่ที่ 1,055 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนอัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานเกรด B ปรับเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน โดยอยู่ที่ 755 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2565 ซึ่งอยู่ที่ 750 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

แผนภูมิ 3.10.1.1-8 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A และเกรด B ในย่านใจกลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (ปี พ.ศ. 2554 – ครั้งแรกปี พ.ศ. 2566)



ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

### 3.10.1.2. สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา

บริเวณถนนซอยสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) และพื้นที่โดยรอบนั้นเป็นบริเวณที่มีอุปทานอาคารสำนักงานไม่มากนัก ซึ่งแต่เดิมอาคารสำนักงานที่พัฒนาขึ้นในย่านนี้ส่วนใหญ่จะพัฒนาโดยบริษัทที่มีความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเอง หรือเป็นบริษัทที่มีโรงงานผลิตอยู่ในที่ดินตนเอง ซึ่งจะพบได้บริเวณริมถนนสุขุมวิท ส่วนการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าในย่านนี้หลังจากปี พ.ศ.2540 ไม่มีการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ ทั้งนี้ ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา พบว่ามีการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นในย่านนี้ โดยส่วนใหญ่จะพัฒนาอยู่ในพื้นที่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าซึ่งประกอบด้วย สถานีเอกมัยและสถานีพระโขนงซึ่งเป็นพื้นที่เชื่อมต่อกับพื้นที่สุขุมวิทตอนต้น-กลาง และพื้นที่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบางจากและสถานีปทุมมา วิถี ซึ่งเป็นพื้นที่ใกล้กับท่าอากาศยานบางนา โดยจะเห็นได้ว่าในปัจจุบันนั้นยังไม่มีการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณพื้นที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสถานีอ่อนนุช รวมถึงยังไม่พบการพัฒนาอาคารสำนักงานบริเวณถนนซอยสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช)

จากข้อมูลอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา พบว่า มีพื้นที่เช่าของอาคารสำนักงานประมาณ 232,112 ตารางเมตร จากจำนวนทั้งสิ้น 14 อาคาร ส่วนใหญ่แล้วเป็นอาคารสำนักงานเกรด B และ เกรด C นอกจากนี้ พบว่า อาคารสำนักงานที่พัฒนาขึ้นใหม่ (ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2560) ในย่านนี้มักเป็นโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use development) ระหว่างอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงาน (ตามตารางที่ 3) ซึ่งส่วนใหญ่มีการแบ่งพื้นที่สำหรับให้บริการ Service Office และ Co-working space เพื่อรองรับกลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ ที่มีความต้องการสิ่งแวดล้อมหรือบรรยากาศในการทำงานที่แตกต่างกัน

ณ วันสำรวจพบว่า อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy rate) ของอาคารสำนักงานที่ทำการศึกษาส่วนใหญ่แล้วอยู่ในเกณฑ์ปานกลางถึงค่อนข้างดี โดยอยู่ในอัตราร้อยละ 70 - 100 สำหรับอาคารสำนักงานที่มีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุด (อัตราร้อยละ 100) ได้แก่ อาคาร M Tower ซึ่งได้ผู้เช่าเป็นองค์กรขนาดใหญ่ คือ บริษัท บางจาก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ใช้เป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ รองลงมา คือ อาคารสรชัย (Sorschai Building) (อัตราร้อยละ 98) และ อาคารทรู ดิจิทัล พาร์ค (True Digital Park) (อัตราร้อยละ 95) โดยเป็นอาคารที่พัฒนาขึ้นใหม่ในย่านนี้ ซึ่งมีการวางแผนการตลาดที่ดีและอยู่ในทำเลที่ตั้งสะดวกโดยติดถนนสุขุมวิทและใกล้สถานีรถไฟฟ้า ส่วนอาคารที่มีอัตราการใช้พื้นที่ค่อนข้างน้อย คือ ต่ำกว่าอัตราร้อยละ 70 ได้แก่ อาคารเดอะ พอล (The Paul) (อัตราร้อยละ 63) ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด C ตั้งอยู่ในซอยที่แคบมีสิ่งอำนวยความสะดวกน้อย และตัวอาคารล้อมรอบไปด้วยที่พักอาศัยประเภทคอนโดเนียมในระยะค่อนข้างชิดตัวอาคารสำนักงาน จึงส่งผลให้ได้รับความนิยมจากผู้เช่าพื้นที่น้อย ส่วนอาคาร 66 ทาวเวอร์ (66 Tower) อาคาร ทรู ดิจิทัล พาร์ค เวสต์ ทาวเวอร์ (True Digital Park West Tower) และ อาคารสุขุมวิท ฮิลล์ (Sukhumvit Hills) มีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 50, ร้อยละ 50 และ ร้อยละ 40 ตามลำดับ ซึ่งทั้ง 3 อาคารนี้ เป็นอาคารสำนักงานเปิดใหม่ล่าสุดในพื้นที่ทำการศึกษา จึงถือว่ามีระดับในเกณฑ์ค่อนข้างดี

โดยรวมแล้วความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ทำศึกษานั้นอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างดี แม้จะมีบางอาคารที่มีผู้เช่าย้ายพื้นที่ออกไปส่งผลให้อัตราการใช้พื้นที่ต่ำกว่าที่เคยได้รับ แต่บางอาคารที่เคยมีอัตราการใช้พื้นที่ค่อนข้างน้อยสามารถเพิ่มผู้เช่าในอาคารได้อย่างค่อยเป็นค่อยไป อย่างไรก็ตาม พบว่า อาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษาที่เป็นโครงการรูปแบบมิกซ์ยูส (Mixed use) โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบ โจทย์ผู้เช่า รวมถึงอาคารสำนักงานเก่าที่มีการบริหารโครงการพร้อมมีการดูแลรักษาดี จะสามารถรักษาระดับอัตราการใช้พื้นที่ได้ดี

ระดับราคาเสนอให้เช่าของพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษาอยู่ที่ระดับราคาเสนอเช่าตั้งแต่ 440 - 1,300 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งจากข้อมูลอาคารสำนักงานทั้งสิ้น 14 อาคาร ประกอบด้วยอาคารเก่าและอาคารใหม่ ทำให้สามารถวิเคราะห์ราคาเสนอเช่าของอาคารสำนักงานจากอายุของอาคารได้คือ อาคารสำนักงานเก่า มีระดับราคาเสนอเช่าอยู่ที่ 440 - 680 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนอาคารสำนักงานใหม่ มีระดับราคาเสนอเช่าอยู่ที่ 575 - 1,300 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ตลาดอาคารสำนักงานในบริเวณพื้นที่ทำศึกษามีศักยภาพที่ดี และมีการพัฒนาอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากที่ดินสำหรับการพัฒนาในย่านใจกลางธุรกิจนั้นมีอยู่อย่างจำกัด ทำให้การพัฒนาอาคารสำนักงานใหม่กระจายสู่พื้นที่อื่นๆ ในกรุงเทพมหานคร รวมถึงบริเวณอ่อนนุชและสุขุมวิทตอนปลาย ซึ่งพบว่ามิโครงการที่มีแผนจะพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่นี้เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากนั้น การขยายเส้นทางของแนวรถไฟฟ้าซึ่งช่วยเชื่อมต่อการเดินทางจากย่านอ่อนนุชไปยังพื้นที่อื่นๆ ในกรุงเทพมหานครได้สะดวกขึ้น ทำให้เป็นพื้นที่ที่น่าสนใจของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการมาพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานใหม่ ๆ รวมถึงโครงการ Mixed-use development ซึ่งเป็นการเติบโตตามการขยายตัวของเมือง

#### ก) อุปทานในอนาคตบริเวณพื้นที่ทำการศึกษา

เนื่องจากพื้นที่ทำศึกษานั้นตั้งอยู่นอกพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (Non-CBD) ประกอบกับอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอาคารสำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจทำให้อาคารที่พัฒนาขึ้นในย่านนี้ส่วนใหญ่แล้วเป็นอาคารสำนักงานเกรด B และ เกรด C อย่างไรก็ตาม เริ่มมีการพัฒนาอาคารสำนักงานเกรด A แล้ว 2 อาคาร โดยจากข้อมูลอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา พบว่า มีพื้นที่เช่าของอาคารสำนักงานประมาณ 232,112 ตารางเมตร จากจำนวนทั้งสิ้น 14 อาคาร ซึ่งประกอบด้วยอาคารเก่า (สร้างขึ้นก่อนปี พ.ศ. 2560) จำนวน 5 อาคาร และอาคารใหม่จำนวน 9 อาคาร โดยจะเห็นว่าในปัจจุบันอาคารสำนักงานใหม่ได้ทยอยพัฒนาในพื้นที่ทำการศึกษาอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ พบว่า อาคารสำนักงานที่พัฒนาขึ้นใหม่ (ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2560) ในย่านนี้มักเป็นโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use development) ระหว่างอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงาน ซึ่งส่วนใหญ่จะมีการแบ่งพื้นที่สำหรับผู้ให้บริการ Serviced Office และ Co-working space เพื่อรองรับกลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ ที่มีความต้องการสิ่งแวดล้อมหรือบรรยากาศในการทำงานที่แตกต่างกัน

#### ข) ภาวะอุปสงค์บริเวณพื้นที่ทำการศึกษา

การวิเคราะห์อุปสงค์ของตลาดอาคารสำนักงานนั้น โดยทั่วไปใช้อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy rate) ซึ่งเป็นตัวบ่งชี้ระดับอุปสงค์ที่นิยมมากที่สุด โดยจากการสำรวจช่วงระหว่างเดือนกรกฎาคม พ.ศ.2566 พบว่า อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy rate) ของอาคารสำนักงานที่ทำการศึกษาส่วนใหญ่แล้วอยู่ในเกณฑ์ปานกลางถึงค่อนข้างดี โดยอัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะอยู่ในอัตราร้อยละ 70 - 100

โดยรวมแล้วความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ทำศึกษานั้นอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างดี แม้จะมีบางอาคารที่มีผู้เช่าย้ายพื้นที่ออกไปส่งผลให้อัตราการใช้พื้นที่ต่ำกว่าที่เคยได้รับ แต่บางอาคารที่เคยมีอัตราการใช้พื้นที่ค่อนข้างน้อยสามารถเพิ่ม ผู้เช่าในอาคารได้อย่างค่อยเป็นค่อยไป อย่างไรก็ตาม พบว่า อาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษาที่เป็นโครงการรูปแบบมิกซ์ยูส (Mixed use) โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบโจทย์ผู้เช่า รวมถึงอาคารสำนักงานเก่าที่มีการบริหาร โครงการพร้อมมีการดูแลรักษาดี จะสามารถรักษาระดับอัตราการใช้พื้นที่ได้ดี

ก) ค่าเช่าอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา

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

ส่วนอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิทตามพื้นที่ทำศึกษานั้น มีราคาเสนอเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 465 - 680 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือคิดเป็นราคาเสนอเช่าเฉลี่ยที่ 573 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งจะเห็นได้ว่า ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิทนั้นจะปรับลดราคาเสนอเช่าลงมาที่อัตราร้อยละ 40 ของราคาเสนอเช่าในอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท โดยราคาเสนอเช่าที่นี้อาจแตกต่างกันตามอายุอาคารหรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในแต่ละอาคาร

อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงานที่มีราคาเสนอเช่าสูงในพื้นที่ทำการศึกษา คือ อาคารทีวัน (T-One Building) และ อาคารทรู ดิจิทัล พาร์ค (True Digital Park) โดยมีราคาเสนอเช่าเฉลี่ย 1,300 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนทั้ง 2 อาคาร ซึ่งเมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบถึงความแตกต่างจากอาคารอื่น ๆ นั้น พบว่า อาคารทีวัน (T-One Building) เป็นอาคารที่อยู่ใกล้กรุงเทพฯ ชั้นในมากที่สุดของอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา ตัวอาคารมีภาพลักษณ์ทันสมัย มีพื้นที่ร้านค้าและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และมีพื้นที่ Co-working Space เพื่อรองรับการทำงานของกลุ่มธุรกิจ Start Up ส่วนอาคารทรู ดิจิทัล พาร์ค (True Digital Park) นั้นเป็น โครงการ Mixed-use development ขนาดใหญ่ พื้นที่รวมประมาณ 43 ไร่ ซึ่งประกอบไปด้วย โครงการที่อยู่อาศัย พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่สำนักงานให้เช่า ซึ่งจากการที่โครงการมีการแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์แต่ละส่วนได้อย่างลงตัว และมีรูปแบบโครงการที่ชัดเจน ประกอบกับพื้นที่สำนักงานให้เช่านั้นมีกลุ่มผู้เช่าที่เป็นพันธมิตรกับทางเจ้าของโครงการ รวมถึงการมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าในรูปแบบของ Serviced Office/Co-working Space นอกจากนี้ ในกลุ่มของอาคารสำนักงานที่เปิดใหม่ล่าสุดอย่าง อาคาร 66 ทาวเวอร์ (66 Tower) อาคาร ทรู ดิจิทัล พาร์ค เวสต์ ทาวเวอร์ (True Digital Park West Tower) และ อาคารสุขุมวิทฮิลล์ (Sukhumvit Hills) จะเห็นได้ว่า อาคาร ทรู ดิจิทัล พาร์ค เวสต์ ทาวเวอร์ (True Digital Park West Tower) มีราคาเสนอเช่าเฉลี่ยสูงกว่าในกลุ่มของอาคารสำนักงานที่เพิ่งเปิดตัว ซึ่งโครงการ ทรู ดิจิทัล พาร์ค เวสต์ ทาวเวอร์ (True Digital Park West Tower) เป็น โครงการเฟส 2 ต่อจากอาคารทรู ดิจิทัล พาร์ค (True Digital Park) โดยเป็น โครงการที่มีรูปแบบพื้นที่ทำงานที่ทันสมัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่

ซึ่งเป็นที่สังเกตได้ว่า อาคารสำนักงานที่เป็นโครงการลักษณะ Mixed-use development และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆครบครัน สามารถรองรับชีวิตการทำงานของคนรุ่นใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีระดับราคาเสนอเช่าสูงกว่าอาคารสำนักงานทั่วไปที่ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิทรวมถึงอาคารสำนักงานเปิดใหม่ ดังแสดงได้จากตารางเปรียบเทียบของอาคารสำนักงาน ดังนี้

ตาราง 3.10.1.2.-1 ตารางเปรียบเทียบระดับราคาเสนอเช่าระหว่างอาคารสำนักงานมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันกับอาคารสำนักงานทั่วไป

อาคารสำนักงาน	ราคาเสนอเช่า (บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน)
<b>อาคารสำนักงานมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน</b>		
อาคาร True Digital Park	1,300	1,300
อาคาร T-One Building	1,300	1,300
อาคาร True Digital Park West Tower	900 – 1,300	1,100
<b>อาคารสำนักงานทั่วไป</b>		
อาคาร Summer Hub	850 – 890	870
อาคาร Summer Point	800 - 850	825
อาคาร 66 Tower	700 - 750	725
อาคาร Sukhumvit Hills	780	780

ที่มา: แผนวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็มบีดี ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ทั้งนี้ จากการสำรวจอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษาระหว่างเดือนกรกฎาคม พ.ศ.2566 วิเคราะห์ได้ว่า อาคารสำนักงานที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันมีระดับราคาเสนอเช่าสูงกว่าอาคารสำนักงานทั่วไป อยู่ที่ประมาณอัตรา ร้อยละ 25 ถึง ร้อยละ 35 และจากข้อมูลครั้งแรกปี พ.ศ.2566 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานที่อยู่ในพื้นที่อื่นๆ (Non CBD) อยู่ที่ 710 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมาวิเคราะห์กับอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ภายในซอยสุขุมวิทตามพื้นที่ ทำการศึกษา หากมีอาคารสำนักงานสร้างใหม่ที่ตั้งอยู่ในโครงการ Mixed-use development ที่มีการจัดสรรพื้นที่ดี มีกลุ่มผู้เช่าที่แน่นอนและมีพื้นที่อาคารสำนักงานตกแต่งแล้วพร้อมเช่าอยู่ โดยเป็นพื้นที่ที่มีความยืดหยุ่นระหว่างพื้นที่ทำงานและ Co-working Space พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน คาดว่าจะมีโอกาสที่สามารถปรับราคาเสนอเช่าให้อยู่ที่ 850 – 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยเฉพาะหากเป็นโครงการที่มีรูปแบบน่าสนใจและแตกต่าง มีส่วนประกอบพื้นที่ใช้สอยอย่างเหมาะสม โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกและสภาพแวดล้อม โครงการที่ดี รวมถึงมีการบริหารจัดการที่ดี จะช่วยให้ราคาเสนอเช่าของโครงการมีโอกาสปรับขึ้นได้อีกตามแนวโน้มของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งปัจจุบันจะพบว่าโครงการ Mixed-use development เป็นโครงการที่นักลงทุนให้ความสนใจ โดยเฉพาะโครงการที่ผสมผสานกันระหว่างที่พักอาศัย ที่ทำงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม โดยเน้น Life style และการทำงานที่อยู่ร่วมกันกับการพักอาศัย

## ส่วนที่ 4

ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

#### 4. ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

##### 4.1. ภาพรวม

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

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

	จำนวนโทเคนดิจิทัล (โทเคน)
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	160,000,000
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	80,000,000
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>240,000,000</b>

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ใช้บล็อกเชนเทคโนโลยีที่มีความสามารถที่จะทำงานตามรหัส (code) ผ่านสัญญาอัจฉริยะ และสำหรับส่วนงานที่สัญญาอัจฉริยะไม่สามารถใช้บังคับได้ เช่น การจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส และการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีการกำหนดเงื่อนไข และวิธีการในการจ่าย เพื่อเป็นกลไกเพิ่มเติมในการคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยการจัดให้มีผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเข้าร่วมจัดเตรียมข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และส่งจ่ายเงินร่วมกันกับผู้ถือโทเคนดิจิทัล รายละเอียดตามข้อ 4.2.2.

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

##### 4.1.1 ข้อมูลผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	จำนวน (ราย)	สัดส่วน (%)	โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A (โทเคน)	โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B (โทเคน)
ผู้ถือโทเคนดิจิทัลชาวไทย	4,823	99.53	74,821,568	65,758,160
ผู้ถือโทเคนดิจิทัลชาวต่างชาติ	5	0.10	23,760	777,988
ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่เป็นนิติบุคคล	18	0.37	85,154,672	13,463,852
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>4,846</b>	<b>100.00</b>	<b>160,000,000</b>	<b>80,000,000</b>



## 4.2. ลักษณะสำคัญ และลักษณะพิเศษของโทเคนดิจิทัล

### 4.2.1. สิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการลงมติเกี่ยวกับเรื่องที่ระบุใน ส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5 โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5 โดยมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีผลผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกราย

### 4.2.2. นโยบายการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ สิริพัฒน์ โฟร์ โอนกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA เข้าบัญชีธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยตรง ซึ่งบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีที่แสนสิริชำระค่าเช่ารายเดือนตามอัตราที่กำหนด ซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)
- (ข) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทำหน้าที่ในการจัดเตรียมข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส และทำหน้าที่ในการสั่งจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยสั่งจ่ายเงินผ่านธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้
- (ค) หลังจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้กำหนดรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลพิจารณาอนุมัติ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล จะดำเนินการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้ง 2 กลุ่มตามนโยบายการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสและตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้เป็นรายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยการจัดสรรดังกล่าวอาจลดลงภายหลังจากที่ได้หักเงินค่าธรรมเนียมการแปลงสกุลเงิน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส ตลอดจนภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ (ถ้ามี)

### 4.2.3. การจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสนับตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จ ในกรณีที่รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะงดการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในรอบการจ่ายนั้น โดยส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป

ทั้งนี้ ในรอบการดำเนินงานตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จ คือวันที่ 11 ตุลาคม 2564 (วันเริ่มโครงการ) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแล้ว 6 ครั้ง ตามเงื่อนไขที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ปีที่จ่าย	งวดการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส	โทเคนลิริอับ A (บาทต่อโทเคน)	โทเคนลิริอับ B (บาทต่อโทเคน)	วันที่จ่าย
1	2565	11 ตุลาคม 2564 – 31 มีนาคม 2565	0.21289	0.37850	5 เมษายน 2565
2	2565	1 เมษายน 2565 – 30 มิถุนายน 2565	0.11249	0.20000	5 กรกฎาคม 2565
3	2565	1 กรกฎาคม 2565 – 30 กันยายน 2565	0.11249	0.20000	5 ตุลาคม 2565
4	2566	1 ตุลาคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565	0.11249	0.20000	5 มกราคม 2566
5	2566	1 มกราคม 2566 – 31 มีนาคม 2566	0.11249	0.20000	5 เมษายน 2566
6	2566	1 เมษายน 2566 – 30 มิถุนายน 2566	0.11249	0.20000	5 กรกฎาคม 2566

#### 4.2.3.1. วันกำหนดสิทธิในการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

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

#### 4.2.3.2. วิธีการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล จะร่วมกันจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งสองกลุ่มในแต่ละรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส ซึ่งจะดำเนินการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิตามช่องทางการชำระเงิน โดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารหรือบัญชี Cash Balance ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องแจ้งความประสงค์ช่องทางการรับผลตอบแทนผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ภายใน 1 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลมิได้เคยแจ้งความประสงค์ข้างต้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการชำระผลตอบแทนผ่านทางบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายนั้น โดยหากผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายใดไม่เคยให้ข้อมูลบัญชีเงินฝากธนาคารไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะชำระผลตอบแทนผ่านทางบัญชี Cash Balance ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายนั้นที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแทน โดยหากผู้ถือโทเคนดิจิทัลประสงค์จะถอนเงินออกจากบัญชี Cash Balance ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล จะมีค่าธรรมเนียมการถอนเงินตามที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนด ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต<sup>1</sup> ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสได้ทันตามที่กำหนด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับทราบล่วงหน้า

<sup>1</sup> โปรดพิจารณารายละเอียดค่าธรรมเนียมการถอนเงินของบริษัท อีอาร์เอ็กซ์ จำกัด <https://support.erx.io/hc/th/articles/4408222686233-Fees>

ก่อนวันครบกำหนด ทั้งนี้ ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสจะจ่ายในสกุลเงินบาท ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล กำหนด โดยอาจมีการหักภาษี ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

#### 4.2.3.3. การประกาศการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ประกาศรายละเอียดเกี่ยวกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสสำหรับโทเคนดิจิทัลทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับในแต่ละรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส ดังนี้

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

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

หน่วย : ล้านบาท

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

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

<sup>3</sup> อัตราส่วนแบ่งรายได้ดังกล่าวมิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยคำนวณจากส่วนแบ่งกระแสรายรับที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA และอัตราส่วนนี้เป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล

โทเคนดิจิทัลซีรีส์ B	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่จัดสรรตามอัตราส่วนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B	64.0 <sup>2</sup>	64.0 <sup>2</sup>	64.0 <sup>2</sup>	64.0 <sup>2</sup>
ขนาดหรือมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B	800.0	800.0	800.0	800.0
อัตราส่วนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ต่อขนาดหรือมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B (ร้อยละ)	8.0 <sup>3</sup>	8.0 <sup>3</sup>	8.0 <sup>3</sup>	8.0 <sup>3</sup>

ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการที่ระชาเวลาน้อยกว่า 3 เดือน (“ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสค้างจ่าย”) โดยนำไปรวมกับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเพื่อจัดสรรให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันกำหนดสิทธิเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ และเงินที่เหลือจากการปิดเศษจากการจ่ายส่วนแบ่งรายได้ไตรมาสจะถูกสะสมและนำไปคำนวณรวมเป็นส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทุกราย

#### 4.2.3.4. วิธีการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

วิธีการที่ใช้ในการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้ง 2 กลุ่ม มีดังนี้

- 1) ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรวมที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A

$$\text{ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสของโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A} = A * B$$

โดยที่

"A" หมายถึง กระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

"B" หมายถึง อัตราส่วนส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสของโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A ซึ่งเท่ากับร้อยละ 52.94 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

- 2) ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรวมที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B

$$\text{ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในแต่ละรอบการจ่ายของโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B} = A * C$$

โดยที่

"A" หมายถึง กระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

"C" หมายถึง อัตราส่วนส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสของโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B ซึ่งเท่ากับ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

ทั้งนี้ ในการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแต่ละรอบการจ่ายจะมีรายละเอียดการเปิดเผยพิเศษ ดังนี้

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

**ตัวอย่างการคำนวณการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล<sup>4</sup>**

รอบการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส	1 มกราคม ถึง 31 มีนาคม
กระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA	34,000,000.00 บาท
อัตราส่วนส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส 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) การคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสต่อหนึ่ง โทเคนดิจิทัลซีรีส์ A

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

2) การคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสต่อหนึ่ง โทเคนดิจิทัลซีรีส์ B

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

<sup>4</sup> ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่คำนวณนี้ เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณเพื่อประกอบความเข้าใจเท่านั้น มิใช่เป็นการรับประกันจำนวนส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งเป็นจำนวนเงินก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกัน ที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล

3) การคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่จัดสรรให้แก่ นาย ก.

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

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เหลือจากการปิดเศษจากการจ่ายส่วนแบ่งรายได้ไตรมาสจะถูกสะสมและนำไปคำนวณรวมเป็นส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทุกราย

#### 4.2.4. การจัดสรรส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

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

##### 4.2.4.1. ขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

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

---

<sup>1</sup>ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่คำนวณนี้ เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณเพื่อประกอบความเข้าใจเท่านั้น มิใช่เป็นการรับประกันจำนวนส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งเป็นจำนวนเงินก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือเป็นบุคคลต่างประเศจะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์ใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล

- (ก) จัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการ โดยการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) โดยวิธีการประกวดราคาที่ได้มาตรฐาน หรือที่ปฏิบัติกันเป็นการทั่วไปในการประมูลขายอสังหาริมทรัพย์ลักษณะเดียวกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
- 1) ประกาศให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายทราบถึงการเริ่มต้นดำเนินการดังกล่าว ผ่านทางเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
  - 2) ขออนุมัติการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินจากทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โพร
  - 3) จัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. อย่างน้อย 1 ราย ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
  - 4) แต่งตั้งตัวแทนนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent) อย่างน้อย 1 ราย
  - 5) กำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการประมูลราคาร่วมกันระหว่างผู้ถือโทเคนดิจิทัล และตัวแทนนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent) โดยอยู่ภายใต้การดูแลของทรัสต์ และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการตรวจสอบให้เป็นไปตามข้อกำหนดในหนังสือชี้ชวน
  - 6) จัดให้มีการประมูลทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. ทั้งนี้ ตัวแทนนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent) มีหน้าที่ดำเนินการจัดการประกวดราคาให้เป็นอย่างมีมาตรฐาน โปร่งใส และเปิดเผยแก่สาธารณชน และการประมูลนั้นจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ โดยอยู่ภายใต้การดูแลของทรัสต์ในการตรวจสอบให้เป็นไปตามข้อกำหนดในหนังสือชี้ชวน
  - 7) สรุปผลการประมูลทรัพย์สินและแจ้งให้ทรัสต์ทราบ
  - 8) ดำเนินการเข้าทำสัญญาซื้อขายกับผู้ซื้อ
  - 9) ชำระราคาครบเต็มจำนวน
  - 10) โอนทรัพย์สินพร้อมเลิกกองทรัสต์ โดยทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดูแลจนกว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเรียบร้อยแล้ว

นอกจากนี้ ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายหุ้น ต้องดำเนินการภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้การประกวดราคาดำเนินไปด้วยความโปร่งใส และจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน โครงการที่มีเงื่อนไขการซื้อขายที่เป็นผลประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามดุลพินิจของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

- (ข) ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลใช้รายงานการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สซึ่งมีอายุไม่เกิน 6 เดือนในวันที่เริ่มประกวดราคาของแต่ละปีโครงการ หรือ จัดให้มีการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ใหม่ เพื่อใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงประกอบการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ทั้งนี้ มูลค่าจากการประเมินเป็นเพียงตัวเลขที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลใช้อ้างอิงเท่านั้น ไม่ใช่หน้าที่หรือข้อบังคับของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ให้ได้ไม่น้อยกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ผู้ถือโทเคนดิจิทัลยังคงมีหน้าที่ในการจัดประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) ตามที่

กำหนดไว้ในข้อ 4.2.4.1. (ก) ข้างต้นนี้ แม้ว่าราคาที่ได้รับจากการประกวดราคาอาจต่ำกว่ามูลค่าจากการประเมิน เนื่องจาก ปัจจัยตลาด ณ เวลานั้น รวมถึงเหตุผลทางธุรกิจ สถานการณ์ สภาพคล่องหรือสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาพเศรษฐกิจ หรือปัจจัยอื่น ๆ ส่งผลให้ไม่สามารถหาผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการซึ่งให้ราคาไม่น้อยกว่ามูลค่าของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่ได้มาจากการประเมินดังกล่าวได้ ในกรณีมีผู้เสนอซื้อกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ผ่านการประกวดราคาตามขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่กำหนดในข้อ (ก) โดยได้รายได้ส่วนสุดท้ายต่ำกว่ามูลค่า 1,600 ล้านบาท การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะกระทำได้อีกเมื่อได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น ตามรายละเอียดในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี และบุคคลอื่นใด เพื่อให้คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

- (ค) ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ รวมถึงค่าจ้างที่ปรึกษา และภาษีอากรที่เกิดขึ้นให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ดังกล่าวออกจากเงินที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการก่อนนำจำนวนเงินที่เหลือมาจัดสรรคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
- (ง) กรณีการจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการจะเป็นผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหลาย รวมทั้งภาระผูกพันของสิริพัฒนา โพรตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา ดังรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 3.3.3.3. โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายใด ๆ จาก สิริพัฒนา โพร
- (จ) กรณีสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการที่ระบุไว้ในข้อ 4.2.5. หากยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะบังคับขายทรัพย์สินโครงการตามขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่กล่าวไว้ข้างต้น และจะจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้กับผู้ที่เสนอซื้อราคาสูงที่สุด ไม่ว่าจะเสนอมูลค่าเท่าไรก็ตาม ทั้งนี้ หากยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้อันเนื่องจากไม่มีผู้เสนอราคา ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยังคงจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสจากรายรับที่ได้รับจากค่าเช่า ไม่ว่าจะได้รับจากผู้เช่ารายใหม่ หรือจากการต่อสัญญาเช่าของแสนสิริก็ตามหักค่าใช้จ่าย ณ เวลานั้น ในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ต่อโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มต่อไปจนกว่าจะจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ แต่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้อีก

ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวให้อยู่ภายใต้การตรวจสอบของทริสต์ว่า การดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือไม่

ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะถูกจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ในวันครบกำหนดอายุโครงการ โดยที่การปิดเศษจากการคำนวณจะใช้หลักการเดียวกันกับการปิดเศษจากการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส ตามรายละเอียดข้อ 4.2.3.4.



#### 4.2.4.2. การจัดสรรส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

##### ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการแก่ผู้ถือ โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A

ผู้ถือ โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A มีสิทธิได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายไม่เกินจำนวนเงิน 1,600,000,000 บาทแรก และส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสค้างจ่าย (ถ้ามี)

##### ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการแก่ผู้ถือ โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B

ผู้ถือ โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B มีสิทธิได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายเฉพาะส่วนที่เกิน 1,600,000,000 บาท และส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสค้างจ่าย (ถ้ามี)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเสมือนว่ามีการลงทุนแต่เริ่มแรก

อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ขึ้นอยู่กับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ได้รับทั้งหมด และรายได้ส่วนสุดท้าย โดยตัวอย่างการคำนวณนั้นจะคำนวณโดยใช้สมมติฐานว่าส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ได้รับระหว่างโครงการมีอัตราส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสสำหรับผู้ถือ โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ในอัตราร้อยละ 4.5 ต่อปีและสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ในอัตราร้อยละ 8 ต่อปีและรายได้ส่วนสุดท้าย เท่ากับมูลค่าสุทธิหลังหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริจำนวน 149.4 ล้านบาท และประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงินค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าภาษีอากร อาคารแสดมภ์ ค่าฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยอ้างอิงตามสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะขึ้นอยู่กับข้อตกลงในการจำหน่ายว่าเป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้ขายทรัพย์สินโครงการ รวมถึงวิธีการจำหน่ายหุ้นในสิริพัฒนา โฟร์ หรือกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่มีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินที่แตกต่างกัน รายละเอียดตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละวิธีแสดงดังต่อไปนี้

**ตัวอย่างที่ 1 มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 (ซึ่งเป็นปีที่ 4 ของโครงการ):** เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 4 ของโครงการ มูลค่าเท่ากับ 2,660.2 ล้านบาท จากผู้ประเมินราคา คือ บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งประเมินไว้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ปรับปรุงบวกกลับค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินในปีที่คำนวณ Terminal Value เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินแต่ละปีได้ถูกคำนวณหักไว้เป็นรายการแยกต่างหากในการคำนวณ IRR แล้ว ดังนั้น จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 4.50 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 8.85

**ตัวอย่างที่ 2 มูลค่าตลาดทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ**

**Bare shell:** เป็นกรณีที่มีการนำทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีสุดท้ายของโครงการ มูลค่าเท่ากับ 2,633.8 ล้านบาท ซึ่งคำนวณโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 11 ปีของโครงการ อิงระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าแสนสิริ รวมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าแสนสิริ โดยยึดสมมุติฐานที่ว่าจะมีการเช่าทรัพย์สินต่อภายใต้รูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวคล้ายคลึงกับสัญญาเช่าแสนสิริ ไปอีก 12 ปี แล้วคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุดท้าย (Terminal Value) ดังนั้น จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับร้อยละ 4.50 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 8.15

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

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ	ตัวอย่างที่ 1 <sup>6</sup>	ตัวอย่างที่ 2 <sup>6</sup>	ตัวอย่างที่ 3
	มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 4 ของโครงการ	ราคาทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ Bare shell	ราคาต้นทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A
เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ	2,660.2 <sup>7</sup>	2,633.8	1,803.5
หัก ประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ <sup>8</sup>	(79.8)	(79.0)	(54.1)
<b>เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ - สุทธิ</b>	<b>2,580.4</b>	<b>2,554.8</b>	<b>1,749.4</b>
หัก ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ	(149.4)	(149.4)	(149.4)
<b>รายได้ส่วนสุดท้าย</b>	<b>2,431.0</b>	<b>2,405.4</b>	<b>1,600.0</b>
	อัตราส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส	อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) <sup>9</sup>	
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	ร้อยละ 4.5 ต่อปี	4.50%	4.50%
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	ร้อยละ 8.0 ต่อปี	8.85%	8.15%
			-33.90%

<sup>6</sup> รายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 1 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 2 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายซึ่งใช้สมมุติฐานบางส่วนจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม วันสิ้นรอบแต่ละปีของโครงการจะนับจากวันเริ่มโครงการ คือวันที่ 11 ตุลาคม 2564 โดยวันสิ้นรอบปีจะตรงกับวันที่ 10 ตุลาคม ของทุกปี ซึ่งแตกต่างจากวันสิ้นรอบแต่ละปีของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งตรงกับวันที่ 30 มิถุนายนของทุกปี ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัด จำกัด โดยข้อมูลข้างต้นนั้นถูกจัดทำขึ้นตามช่วงเวลาของโครงการเพื่อเป็นตัวอย่างในการพิจารณาเท่านั้น

<sup>7</sup> มูลค่าตลาดทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 2 ของผู้ประเมินราคา ภายหลังจากปรับปรุงบวกกลับค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินในปีที่คำนวณ Terminal Value เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินแต่ละปีได้ถูกคำนวณไว้เป็นรายการแยกต่างหากในการคำนวณ IRR แล้ว

<sup>8</sup> สมมุติฐานของประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยอ้างอิงตามสมมุติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ข้างต้น

<sup>9</sup> อัตราดังกล่าว เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ตามข้อมูลตัวอย่าง ซึ่งอัตราผลตอบแทนที่ได้รับเป็นอัตราก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) (เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล และมาตรา 40 (4)(ฉ) ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตีราคาเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน.

การคำนวณข้างต้น เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) เสมือนว่ามีการลงทุน ตั้งแต่เริ่มแรก ซึ่งส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสตลอดทั้งโครงการและรายได้ส่วนสุดท้ายที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างกันมี นัยสำคัญจากที่ยกตัวอย่างไว้ ส่งผลให้ อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ที่เกิดขึ้นจริงเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ข้อมูล ในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมุติฐานที่ถูกต้องของผู้ออกโทเคน ดิจิทัล หรือผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และไม่ควรถูกพิจารณาว่าตัวอย่างข้างต้นจะบรรลุผลหรือไม่น่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมุติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีตามสถานการณ์สมมุติเท่านั้น

#### 4.2.4.3. ขั้นตอนการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และปิดโครงการ

ในกรณีที่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับจะถูกเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ณ วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ โดยผู้ถือ โทเคนดิจิทัลจะสามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลได้ถึงเวลา 23.59 น. ของวันที่จะถูกเพิกถอนจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ทั้งนี้ ภายหลังจากการเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหรือเปลี่ยนแปลงผู้ถือ โทเคนดิจิทัลไม่ว่ากรณีใด ๆ เพื่อปิดสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลและดำเนินการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่าย ทรัพย์สินโครงการ เว้นแต่ ในกรณีที่สิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการที่ระบุไว้ในข้อ 4.2.5.

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะแจ้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เช่น รายชื่อผู้มีสิทธิ ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เป็นต้น ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายภายใน 7 วัน ทำการนับแต่วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ และร่วมกันกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลในการจ่ายส่วนแบ่ง รายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามข้อมูลที่จัดเตรียมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคน ดิจิทัล หรือวิธีการอื่นใดที่กำหนดเพิ่มเติมโดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งต้องได้รับความยินยอมจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละราย ภายใน 10 วันทำการนับแต่วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ กรณีที่มีเหตุจำเป็นอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายส่วนแบ่งรายได้ จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ได้ทันตามที่กำหนด จะมีการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้จาก การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทราบล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนด โดยส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะจ่ายในสกุลเงินบาท ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกำหนด ทั้งนี้ อาจมีการหักภาษีอากร ค่าใช้จ่าย และ ค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

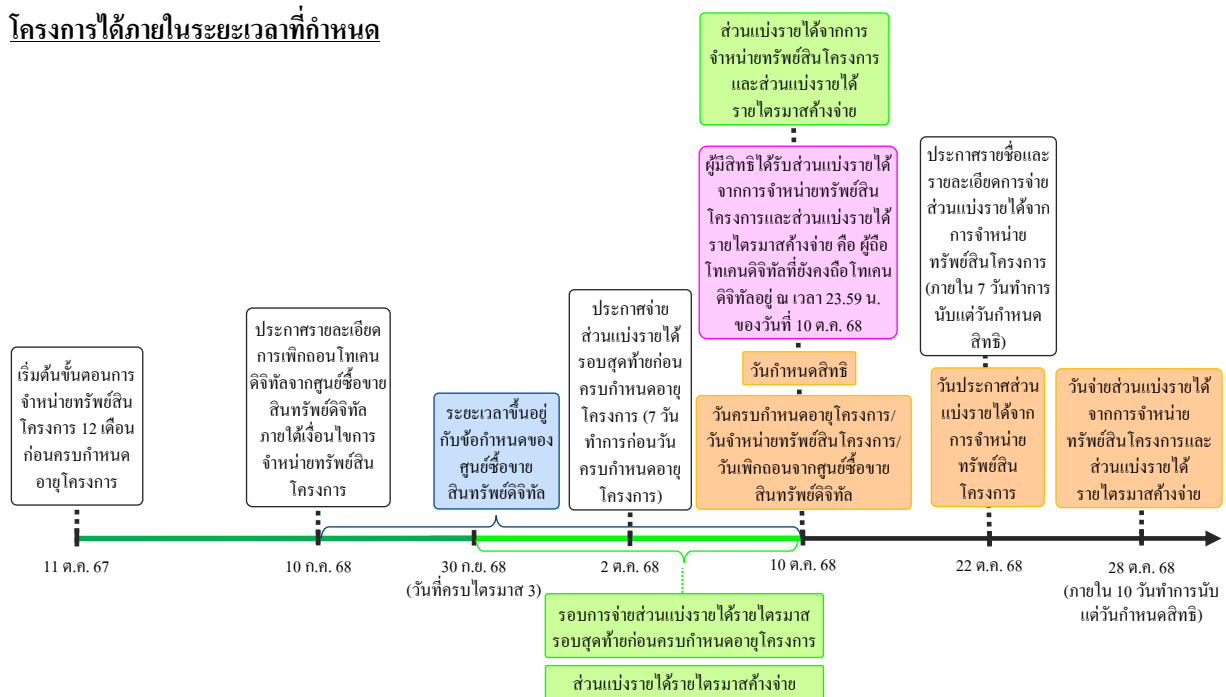
ภายหลังการจ่ายคืนส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ข้างต้น โทเคนดิจิทัลทั้งหมดจะหมดอายุโดยอัตโนมัติและจะถูกโอนไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) และ ดำเนินการทำลายตามกระบวนการทางอิเล็กทรอนิกส์ และถือเป็นการสิ้นสุดโครงการ

(ก) การประกาศการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการร่วมกับให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อประกาศรายละเอียด เกี่ยวกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ดังนี้

- 1) แจ้งเริ่มกระบวนการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการล่วงหน้า 12 เดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการหรือในกรณีที่มีการต่ออายุโครงการ การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มดำเนินการใหม่ทันทีที่ทราบว่าจะต้องมีการต่ออายุโครงการ โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
- 2) แจ้งการเปิดถอน โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล วันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าตามเงื่อนไขของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลก่อนวันที่จะเปิดถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
- 3) แจ้งส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการภายใน 4 วันทำการนับแต่วันที่ครบอายุโครงการ (“วันที่ประกาศส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ”) โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

**แผนภาพ 4.2.4.3.-1 ตัวอย่างสรุประยะเวลาและรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รอบสุดท้ายในกรณีที่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด**



#### 4.2.5. การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

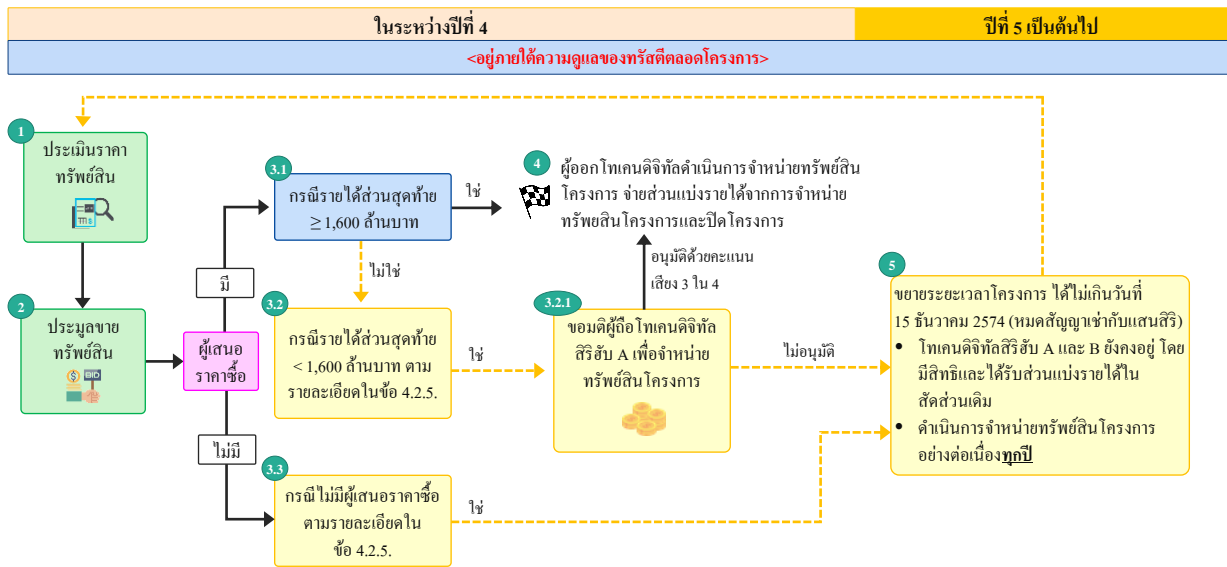
การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ จะเกิดขึ้นเมื่อสิ้นสุดอายุโครงการแล้วเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (ก) ไม่มีราคาเสนอซื้อ อันเนื่องมาจาก
  - 1) ไม่มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการ หรือ
  - 2) มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการ แต่ผู้ซื้อผิดเงื่อนไขอันเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาซื้อขาย และผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถหาผู้ซื้อลำดับถัดไปมาทดแทนได้
- (ข) มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการ ในราคาที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขราคาเสนอซื้อทรัพย์สินที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3.7. (ก) และมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น ตามรายละเอียดในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5 ส่งผลให้ไม่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับในกรณีที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยังคงจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ณ เวลานั้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ต่อโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ที่ได้รับ ณ ขณะนั้น ต่อไปจนกว่าจะจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ โดยจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทุกปีจนกว่าจะสำเร็จ ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับในกรณีที่ระบุไว้ข้างต้น จะขยายออกไปได้ไม่เกินกว่าอายุสัญญาเช่ากับแสนสิริ คือวันที่ 15 ธันวาคม 2574 ซึ่งถือเป็นวันสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการ และวันเพิกถอนโทเคนดิจิทัลออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

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

แผนภาพ 4.2.5-1 สรุปขั้นตอนการดำเนินงานในกรณีมีการขยายระยะเวลาโครงการ

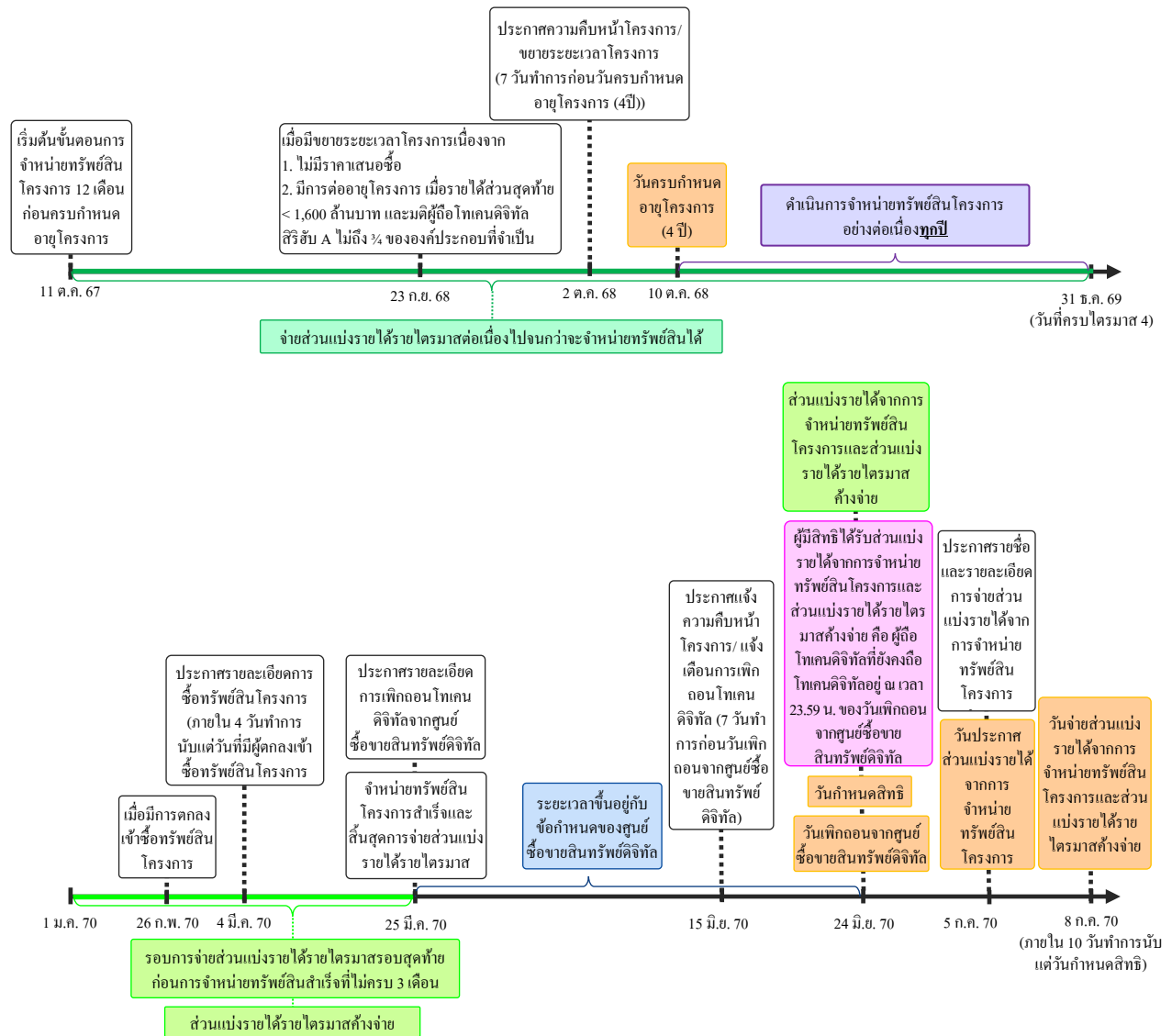


ในช่วงการขยายระยะเวลาโครงการ เมื่อมีผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการร่วมกับให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อประกาศรายละเอียดเกี่ยวกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ดังนี้

1. ประกาศรายละเอียดการซื้อทรัพย์สินโครงการภายใน 4 วันทำการ นับแต่วันที่ผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
2. เมื่อผู้ซื้อจ่ายชำระค่าทรัพย์สินครบถ้วนและมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการเรียบร้อยแล้ว ถือว่าการซื้อขายทรัพย์สินโครงการนั้นเสร็จสิ้นและถือเป็นวันที่สิ้นสุดการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (ERX) เพื่อเพิกถอนโทเคนดิจิทัลจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งจะมีระยะเวลาในการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลประมาณ 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 ตัวอย่างสรุประยะเวลาและรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รอบสุดท้ายในกรณีมีการขายระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ**



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

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการจ่ายค่าใช้จ่ายล่วงหน้าสำหรับการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลตลอดระยะเวลา 4 ปีแรก ซึ่งครอบคลุมถึง ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าบริหารจัดการโทเคนดิจิทัล ค่าบริการของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และค่าธรรมเนียมธนาคาร ดังนั้น ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับหลังจากระยะเวลา 4 ปีจะลดลงเนื่องจากจะมีการหักค่าใช้จ่ายข้างต้นตามที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละปีที่มีการขายระยะเวลาโครงการออกไป

ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาดังกล่าวอาจส่งผลให้อัตรผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) เปลี่ยนแปลงไปตามข้อมูลที่เพิ่มเติมขึ้น เช่น ระยะเวลา ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่ได้รับระหว่างโครงการและรายได้ส่วนสุดท้าย ทั้งนี้ ภายหลังจากครบอายุโครงการ 4 ปี ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในจำนวนที่ลดลงอันเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวไว้ข้างต้น และหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในทุก ๆ ปีตั้งแต่ปีที่ 5 จนถึงปีที่ 11 โดยรายได้ส่วนสุดท้ายจะเป็นมูลค่าสุทธิหลังหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสี่ยงตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริจำนวน 149.4 ล้านบาท และประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยอ้างอิงตามสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะขึ้นอยู่กับข้อตกลงการจำหน่าย ว่าเป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้ขายทรัพย์สินโครงการ รวมถึงวิธีการจำหน่ายหุ้นในสิริพัฒนา โฟร์ หรือกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่มีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินที่แตกต่างกัน รายละเอียดตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละวิธีแสดงดังต่อไปนี้

**ตัวอย่างที่ 1 มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 5-11 ของโครงการ:** เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดปีที่ 5 ถึงสิ้นปีที่ 11 ของโครงการ จากผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประเมินไว้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ปรับปรุงบวกกลับค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินในปีที่คำนวณ Terminal Value เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินแต่ละปีได้ถูกคำนวณหักไว้เป็นรายการแยกต่างหากในการคำนวณ IRR แล้ว รายละเอียดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีต่าง ๆ แสดงตามตารางด้านล่างดังนี้

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปีที่ <sup>10</sup>	มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท)
สิ้นปีที่ 5 ของโครงการ	2,723,700,000
สิ้นปีที่ 6 ของโครงการ	2,792,100,000
สิ้นปีที่ 7 ของโครงการ	2,866,000,000
สิ้นปีที่ 8 ของโครงการ	2,946,000,000
สิ้นปีที่ 9 ของโครงการ	3,032,100,000
สิ้นปีที่ 10 ของโครงการ	3,125,300,000
สิ้นปีที่ 11 ของโครงการ	3,201,200,000

**ตัวอย่างที่ 2 มูลค่าตลาดทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ Bare shell:** เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 5 ถึงสิ้นปีที่ 11 ของโครงการซึ่งคำนวณโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) อิงระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าแสนสิริ ร่วมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าแสนสิริ โดยยึดสมมติฐานที่ว่าจะมีการเช่า

<sup>10</sup> มูลค่าตลาดทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นปีต่าง ๆ ของผู้ประเมินราคา ภายหลังจากการปรับปรุงบวกกลับค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สิน 3%



ทรัพย์สินต่อภายใต้รูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดือนคล้ายคลึงกับสัญญาเช่าแสนสิริไปอีก 12 ปี แล้วคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุดท้าย (Terminal Value) ซึ่งจากการคำนวณด้วยสมมติฐานดังกล่าว แสดงมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละสิ้นปีด้วยมูลค่าดังนี้

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปีที่	มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท)
สิ้นปีที่ 5 ของโครงการ	2,695,100,000
สิ้นปีที่ 6 ของโครงการ	2,761,300,000
สิ้นปีที่ 7 ของโครงการ	2,832,800,000
สิ้นปีที่ 8 ของโครงการ	2,910,000,000
สิ้นปีที่ 9 ของโครงการ	2,993,400,000
สิ้นปีที่ 10 ของโครงการ	3,083,400,000
สิ้นปีที่ 11 ของโครงการ	3,153,900,000

**ตัวอย่างที่ 3 ราคาต้นทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A:** เป็นกรณีที่มีจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในราคาที่ทำให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน โดยเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายข้างต้น เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคาร ในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ คงเหลือเป็นรายได้ส่วนสุดท้ายเป็นจำนวนเงิน 1,600 ล้านบาท และในปีที่ 11 ของโครงการให้คงเหลือรายได้ส่วนสุดท้าย เป็นจำนวนเงิน 1,120 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับร้อยละ 70 ของมูลค่าเงินต้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A (ร้อยละ 70<sup>11</sup> ของ 1,600 ล้านบาท)

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

<sup>11</sup> อ้างอิงจากอัตราที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินใช้สำหรับคำนวณราคาบังคับขาย

	ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 5 ของโครงการ			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 6 ของโครงการ			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 7 ของโครงการ			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 8 ของโครงการ		
	ตัวอย่างที่ 1 <sup>12</sup>	ตัวอย่างที่ 2 <sup>12</sup>	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 <sup>11</sup>	ตัวอย่างที่ 2 <sup>12</sup>	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 <sup>11</sup>	ตัวอย่างที่ 2 <sup>12</sup>	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 <sup>12</sup>	ตัวอย่างที่ 2 <sup>12</sup>	ตัวอย่างที่ 3
เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ	2,723.7 <sup>13</sup>	2,695.1	1,803.5	2,792.1 <sup>13</sup>	2,761.3	1,803.5	2,866.0 <sup>13</sup>	2,832.8	1,803.5	2,946.0 <sup>13</sup>	2,910.0	1,803.5
หัก ประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ <sup>14</sup>	(81.7)	(80.9)	(54.1)	(83.8)	(82.8)	(54.1)	(86.0)	(85.0)	(54.1)	(88.4)	(87.3)	(54.1)
<b>เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ – สุทธิ</b>	<b>2,642.0</b>	<b>2,614.2</b>	<b>1,749.4</b>	<b>2,708.3</b>	<b>2,678.5</b>	<b>1,749.4</b>	<b>2,780.0</b>	<b>2,747.8</b>	<b>1,749.4</b>	<b>2,857.6</b>	<b>2,822.7</b>	<b>1,749.4</b>
หัก การระงับคืนจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)
<b>รายได้ส่วนสุดท้าย</b>	<b>2,492.6</b>	<b>2,464.8</b>	<b>1,600.0</b>	<b>2,558.9</b>	<b>2,529.1</b>	<b>1,600.0</b>	<b>2,630.6</b>	<b>2,598.4</b>	<b>1,600.0</b>	<b>2,708.2</b>	<b>2,673.3</b>	<b>1,600.0</b>
<b>ผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR)<sup>15</sup></b>												
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	9.83%	9.27%	-24.81%	10.42%	9.97%	-18.21%	10.80%	10.42%	-13.33%	11.05%	10.72%	-9.64%

	ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 9 ของโครงการ			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 10 ของโครงการ			หมดสัญญาเช่าแสนสิริ ขายสินทรัพย์ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2574			
	ตัวอย่างที่ 1 <sup>12</sup>	ตัวอย่างที่ 2 <sup>12</sup>	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 <sup>12</sup>	ตัวอย่างที่ 2 <sup>12</sup>	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 <sup>12</sup>	ตัวอย่างที่ 2 <sup>12</sup>	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 4
เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ	3,032.1 <sup>13</sup>	2,993.4	1,803.5	3,125.3 <sup>13</sup>	3,083.4	1,803.5	3,201.2 <sup>13</sup>	3,153.9	1,308.7	1,080.0
หัก ประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ <sup>14</sup>	(91.0)	(89.8)	(54.1)	(93.8)	(92.5)	(54.1)	(96.0)	(94.6)	(39.3)	(32.4)
<b>เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ – สุทธิ</b>	<b>2,941.1</b>	<b>2,903.6</b>	<b>1,749.4</b>	<b>3,031.5</b>	<b>2,990.9</b>	<b>1,749.4</b>	<b>3,105.2</b>	<b>3,059.3</b>	<b>1,269.4</b>	<b>1,047.6</b>
หัก การระงับคืนจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)	(149.4)
<b>รายได้ส่วนสุดท้าย</b>	<b>2,791.7</b>	<b>2,754.2</b>	<b>1,600.0</b>	<b>2,882.1</b>	<b>2,841.5</b>	<b>1,600.0</b>	<b>2,955.8</b>	<b>2,909.9</b>	<b>1,120.0</b>	<b>898.2</b>
<b>ผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR)<sup>15</sup></b>										
โทเคนดิจิทัลสิริอัป A	4.36%	4.36%	4.36%	4.35%	4.35%	4.35%	4.33%	4.33%	1.57%	0.00%
โทเคนดิจิทัลสิริอัป B	11.21%	10.92%	-6.79%	11.32%	11.06%	-4.54%	11.65%	11.38%	-4.30%	-4.30%

<sup>12</sup> รายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 1 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 2 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายซึ่งใช้สมมติฐานบางส่วนจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม วันสิ้นรอบแต่ละปีของโครงการจะนับจากวันเริ่มโครงการ คือวันที่ 11 ตุลาคม 2564 โดยวันสิ้นรอบปีจะตรงกับวันที่ 10 ตุลาคม ของทุกปี ซึ่งแตกต่างจากวันสิ้นรอบแต่ละปีของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งตรงกับวันที่ 30 มิถุนายนของทุกปี ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เวลท์ แอป ไพรซ์ จำกัด โดยข้อมูลข้างต้นนั้นถูกจัดทำขึ้นตามช่วงเวลาของโครงการเพื่อเป็นตัวอย่างในการพิจารณาเท่านั้น

<sup>13</sup> มูลค่าตลาดทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นปีต่าง ๆ ของผู้ประเมินราคาภายหลังการปรับปรุงบวกกลับค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินในปีที่คำนวณ Terminal Value เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินแต่ละปีได้ถูกคำนวณหักไว้เป็นรายการแยกต่างหากในการคำนวณ IRR แล้ว

<sup>14</sup> สมมติฐานของประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยอ้างอิงตามสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ข้างต้น

<sup>15</sup> อัตราดังกล่าว เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ตามข้อมูลตัวอย่าง ซึ่งอัตราผลตอบแทนที่ได้รับเป็นอัตราก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4) (ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล และมาตรา 40 (4) (ณ) ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตราเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน

การคำนวณข้างต้น เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) เสมือนว่ามีการลงทุนตั้งแต่เริ่มแรก ในกรณีการขายระยะเวลาโครงการ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย ซึ่งส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสตลอดทั้งโครงการและรายได้ส่วนสุดท้ายที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจากที่ยกตัวอย่างไว้ ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ที่เกิดขึ้นจริงเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และไม่ควรถูกพิจารณาว่าตัวอย่างข้างต้นจะบรรลุผลหรือไม่จะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีตามสถานการณ์สมมุติเท่านั้น

#### 4.2.6. กรณีเหตุการณ์

เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุการณ์ โดยทรัสต์อาจจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่มีข้อผูกพันภายใต้ภาระและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรือในฐานะผู้ถือหุ้นในสิริพัฒนา โฟร์ มิมดิให้ขายหุ้นทั้งหมดในสิริพัฒนา โฟร์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (ก) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ชำระเงินใด ๆ ตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส
- (ข) เมื่อสิริพัฒนา โฟร์ ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส
- (ค) เมื่อสัญญาเช่าระยะยาวระหว่างแสนสิริและสิริพัฒนา โฟร์มีเหตุให้ยกเลิกก่อนครบกำหนดอายุสัญญา
- (ง) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒนา โฟร์ ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้มละลายตามที่ถูกกฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒนา โฟร์ หรือเพื่อขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒนา โฟร์ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (จ) เมื่อมีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการที่ขัดแย้งกฎหมายอันส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒนา โฟร์ ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการดังกล่าว เป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่มีได้เป็นความผิดและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒนา โฟร์ เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น
- (ฉ) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒนา โฟร์ เข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการหรือชำระบัญชี
- (ช) เมื่อวิธีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒนา 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 ไปยังอีกกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์หนึ่ง โดยการทำงานร่วมกับ 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. ซอร์สโค้ดสำหรับสัญญาอัจฉริยะ Distribution List

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

เมื่อได้รับผลการจัดสรรโทเคนดิจิทัลสำหรับโครงการ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ แล้ว สัญญาอัจฉริยะ Distribution List สำหรับโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B จะถูก deploy ขึ้นบล็อกเชนเทโซส โดยจะ deploy ทั้งหมด 2 สัญญาอัจฉริยะ เมื่อการ deploy สัญญาอัจฉริยะ Distribution List เสร็จสิ้น ผลจากการ deploy จะได้ผลลัพธ์เป็น Contract Address ของสัญญาอัจฉริยะ Distribution List โครงการ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ถัดมารายการ wallet address พร้อมจำนวนโทเคนตามผลการจัดสรรจะถูกเพิ่มเข้าไปในสัญญาอัจฉริยะ Distribution List โดยผ่านการเรียก entry point ที่อยู่บนสัญญาอัจฉริยะ เมื่อการเพิ่มรายการเสร็จสิ้น สัญญาอัจฉริยะ Distribution List จะถูกล็อกเพื่อไม่ให้สามารถแก้ไขรายการได้อีก 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

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

#### 4.3.1.3. ข้อเสนอแนะจากผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ

ข้อเสนอแนะของ PwC ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะภายนอก เกี่ยวกับสัญญาอัจฉริยะก่อนที่จะมีการเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีดังต่อไปนี้

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

โดยสัญญาอัจฉริยะสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้มีการปรับปรุงแก้ไขให้เป็นไปตามข้อเสนอแนะของ PwC ประเทศสวิตเซอร์แลนด์แล้วก่อนเสนอขายโทเคนดิจิทัล รวมถึงได้รับการรับรองว่าเป็นไปตามข้อกำหนดความต้องการสำหรับการนำไปใช้งาน โดยปัจจุบันสัญญาอัจฉริยะยังคงมาตรฐานไว้ตามเดิมและยังไม่พบข้อบกพร่องที่กระทบต่อการดำเนินงานและผู้ลงทุน อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของสัญญาอัจฉริยะ

#### 4.3.2. บล็อกเชนโทซอส

##### 4.3.2.1. ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบล็อกเชนโทซอส

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ใช้บล็อกเชนโทซอสสำหรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ โดยบล็อกเชนโทซอสนั้น ได้รับการออกแบบมาโดยเฉพาะเพื่อการจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เนื่องจากมีวิธีการทำงานของระบบตรวจสอบและบันทึกธุรกรรมแบบการพิสูจน์ว่ามีส่วนได้ส่วนเสีย (Proof Of Stake) ซึ่งต่างกับบล็อกเชนอีเธอร์เรียม (Ethereum) ซึ่งออกแบบขึ้นสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการใช้ประโยชน์เป็นหลัก

##### 4.3.2.2. ผู้ตรวจสอบธุรกรรมของบล็อกเชนโทซอส (Node Validator)

บล็อกเชนโทซอสใช้วิธีการพิสูจน์ธุรกรรมเพื่อนำขึ้นบล็อกเชนแบบการพิสูจน์ว่ามีส่วนได้ส่วนเสีย (Proof Of Stake) ผู้ตรวจสอบธุรกรรมของบล็อกเชนโทซอส (Node Validator) ถูกเรียกว่า Baker โดยในปัจจุบันบล็อกเชนโทซอสมีผู้เข้าร่วมเป็นผู้ตรวจสอบธุรกรรมในเครือข่ายมากกว่า 300 Node โดยสามารถตรวจสอบข้อมูลของผู้ตรวจสอบธุรกรรม

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

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

#### 4.3.2.3. การอัปเดตโพรโทคอล

บล็อกเชนเทโซสมีกระบวนการในการอัปเดตโพรโทคอลผ่านการกำกับดูแลแบบ on-chain (on-chain governance) ซึ่งแบ่งช่วงเวลาก่อนการอัปเดตโพรโทคอลออกเป็น 4 ช่วง ดังนี้

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

จากกระบวนการในการอัปเดตโพรโทคอลข้างต้นจะเห็นได้ว่าระบบการกำกับดูแลนี้ (on-chain governance) ช่วยให้อำนาจการของบล็อกเชนเป็นไปได้อย่างราบรื่นและหลีกเลี่ยงการเกิดการ hard fork ซึ่งจะเป็นการแยกตัวบล็อกเชนออกเป็น 2 เวอร์ชัน

#### 4.3.2.4. ภาษาโปรแกรมของสัญญาอัจฉริยะ

ภาษาโปรแกรมการเขียนสัญญาอัจฉริยะ มีชื่อว่า Michelson ซึ่งเป็นภาษาที่ช่วยอำนวยความสะดวกในการสอบทานอย่างมีแบบแผน (formal verification) โดยการสอบทานอย่างมีแบบแผนนั้นทำให้นักพัฒนาสามารถพิสูจน์ความถูกต้องของรหัสสัญญาอัจฉริยะทางคณิตศาสตร์ได้และเป็นการทำให้แน่ใจได้ว่าสัญญาอัจฉริยะจะทำงานตามที่คาดหวังไว้

#### 4.3.2.5. ความนิยมและความแพร่หลายของบล็อกเชนโทเชส

ปัจจุบันมีการใช้บล็อกเชนโทเชส เพื่อการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนในหลายโครงการทั่วโลก บางโครงการมีการประกาศต่อสาธารณะแล้ว และบางโครงการยังอยู่ในขั้นตอนก่อนการประกาศ ซึ่งแพร่หลายทั้งในสหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร สวิตเซอร์แลนด์ และประเทศอื่น ๆ อาทิเช่น BTG Pactual ซึ่งเป็นธนาคารเพื่อการลงทุนรายใหญ่ที่สุดในประเทศบราซิลก็ได้เลือกบล็อกเชนโทเชสเป็นพันธมิตร อีกทั้ง โครงการต่าง ๆ ในยุโรป ตลอดจนโครงการเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแล ผู้รับฝาก และนายหน้าและผู้ค้าในประเทศต่าง ๆ ก็อยู่ระหว่างการดำเนินการในการออกโทเคนดิจิทัลโดยใช้บล็อกเชนโทเชส

#### 4.3.2.6. บริการของบล็อกเชนโทเชส

บล็อกเชนโทเชสมีเครือข่ายการสนับสนุนที่มีความแข็งแกร่งในเอเชีย ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีความมั่นใจที่เลือกบล็อกเชนโทเชสสำหรับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ โดยบล็อกเชนโทเชสมีรากฐานที่ได้รับการสนับสนุนเป็นอย่างดี พร้อมทั้งมีทรัพยากรที่มีคุณสมบัติเหมาะสม อีกทั้งยังเสนอโครงการการศึกษาแบบบูรณาการเกี่ยวกับบล็อกเชน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องและส่งเสริมคุณภาพของนักพัฒนาผู้มีศักยภาพในอนาคต

#### 4.3.2.7. การเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลโดยใช้บล็อกเชนโทเชส

ขั้นตอนการบูรณาการกับโทเชสของบล็อกเชนโทเชส โดยทั่วไปแล้วค่อนข้างง่ายและสามารถทำให้เสร็จได้ภายในเวลาไม่กี่สัปดาห์ ดังนั้นจึงสะดวกในการเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลต่าง ๆ นอกจากนี้ ยังเป็นที่น่าสนใจว่าโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ สามารถโอนไปยังบล็อกเชนอื่นได้เสมอเมื่อมีความจำเป็นหรือมีบล็อกเชนอื่นที่เหมาะสมกว่า ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีตัวเลือกในการใช้ผู้ให้บริการเทคโนโลยีบล็อกเชนที่เหมาะสม ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเสมอ

#### 4.3.3. กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ไม่มีการจำกัดประเภทของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องการใช้เพื่อจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ อย่างไรก็ตาม กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติที่สามารถรองรับ NBIT Token บนบล็อกเชนโทเชส และฟังก์ชันอื่น ๆ ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับได้

เพื่อความสะดวกของผู้ถือโทเคนดิจิทัลและเพื่อเป็นการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน รวมทั้งต่อต้านการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ลงทุนลงทะเบียนเพื่อใช้กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของ ERX เพื่อจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และผู้ออกโทเคนดิจิทัล ไม่อนุญาตให้ผู้ลงทุนใช้กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (private wallet) ส่วนตัว ซึ่งมีได้ผ่านกระบวนการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล 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	ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โอนหุ้นที่ถือในสิริพัฒน์ โฟร์ เข้าเป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งทรัสต์ โดยให้ทรัสต์ดูแล เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้หุ้น ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน
2)	สัญญา RSTA	- สิริพัฒน์ โฟร์ (ในฐานะผู้ขายกระแสรายรับ) - ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ในฐานะผู้ซื้อกระแสรายรับ)	มีการกำหนดให้มีเงินกระแสรายรับบางส่วนเข้าไปยังบัญชีธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้ ซึ่งบัญชีดังกล่าวดูแลโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ร่วมกับผู้ถือโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)
3)	สัญญาเช่าแสนสิริ	- แสนสิริ (ในฐานะผู้เช่า) - สิริพัฒน์ โฟร์ (ในฐานะผู้ให้เช่า)	แสนสิริ มีการจ่ายเงินประกันความเสียหายเท่ากับค่าเช่า 12 เดือนไว้กับ สิริพัฒน์ โฟร์ เพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาเช่าระยะยาว <sup>16</sup>
4)	ข้อผูกพันตามหนังสือชี้ชวน	- ผู้ถือโทเคนดิจิทัล - ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	- หากผู้ถือโทเคนดิจิทัล ไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันและหน้าที่ของตนตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิยื่นข้อเรียกร้อง ไม่ว่าจะเป็นการใช้สิทธิรายบุคคลหรือใช้สิทธิแบบกลุ่ม - โอนหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ ให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์และหนังสือชี้ชวน

##### 4.4.2. กลไกความคุ้มครองอื่น ๆ ตามกฎหมาย

เนื่องจากรายได้อ้างอิงที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมาจากกระแสรายรับซึ่งเกิดจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่ สิริพัฒน์ โฟร์ ในฐานะเจ้าของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA ระหว่างผู้ถือโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒน์ โฟร์ ดังนั้น จึงจะมีการกำหนดกลไกต่าง ๆ ดังต่อไปนี้เพื่อที่ (1) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒน์ โฟร์ จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของตนตามหนังสือชี้ชวนและตามสัญญา RSTA และ (2) ทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นของสิริพัฒน์ โฟร์ จะทำหน้าที่ดูแล สิริพัฒน์ โฟร์ และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ภายใต้ขอบเขตของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหนังสือชี้ชวน

<sup>16</sup> ทั้งนี้ เงินประกันความเสียหายไม่ใช้การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า และสิริพัฒน์ โฟร์ไม่มีข้อผูกพันใด ๆ ที่จะต้องนำเงินประกันความเสียหายดังกล่าวมาจ่ายเป็นกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

(ก) วัตถุประสงค์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามที่จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์จำกัดอยู่เพียงวัตถุประสงค์เท่าที่จำเป็น เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนภายใต้หนังสือชี้ชวนเท่านั้น เนื่องจากตามกฎหมายไทย บริษัทไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ที่อยู่นอกขอบวัตถุประสงค์ของบริษัทได้ วัตถุประสงค์ที่จำกัดดังกล่าวของผู้ออกโทเคนดิจิทัลช่วยรับรองว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใดที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายใต้หนังสือชี้ชวน ตัวอย่างเช่น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถกู้ยืมในลักษณะใด ๆ นอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ซึ่งการไม่สามารถกู้ยืมจะช่วยลดความเสี่ยงในการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะตกเป็นบุคคลล้มละลาย อีกทั้ง ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจำหน่ายโอนทรัพย์สินใด ๆ ของตน รวมถึงไม่สามารถโอนขายหุ้นใน สิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะได้มา โดยการระดมทุนจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตตามหนังสือชี้ชวน

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถกู้ยืมเงินจากหรือให้กู้ยืมแก่ สิริพัฒน์ โฟร์ เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒน์ โฟร์ได้

(ข) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ส่วนหนึ่งเพื่อใช้ในการได้มาซึ่งการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ จากผู้ถือหุ้นปัจจุบันของ สิริพัฒน์ โฟร์ โดยหุ้นดังกล่าว ได้ถูกโอนเข้าไปเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมีทรัพย์สินทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินดังกล่าวภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงที่ สิริพัฒน์ โฟร์ จะฝ่าฝืนภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญา RSTA และ/หรือสัญญาเช่าที่มีอยู่กับผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

(ค) ทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นของสิริพัฒน์ โฟร์ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 รายซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้ง ถือหุ้นอีกรายละ 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 ถูกจำหน่ายโอนหรือก่อภาระผูกพันโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้มีการแก้ไขเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้ง สิริพัฒน์ โฟร์ ให้มีรายละเอียดตามที่ทรัสต์เห็นชอบ โดยให้มีการกำหนดว่า การจำหน่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ ก่อนการดำเนินการ ซึ่งจะทำให้มั่นใจได้ว่า สิริพัฒน์ โฟร์ จะไม่สามารถทำธุรกรรมใดที่อาจส่งผลกระทบต่อกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส หรือข้อผูกพันของ สิริพัฒน์ โฟร์ ตามหนังสือชี้ชวนและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้

#### 4.4.3. กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลว่า การจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจะผ่านกลไกการชำระเงินที่โปร่งใส ไม่มีความซับซ้อน และเพื่อจำกัดความเสี่ยงกรณีผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพจน์ โฟร์ จะส่งจ่ายเงินที่อยู่ในบัญชีออกไปโดยพลการ หรือจ่ายออกไปให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง จึงมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ตามสัญญา RSTA ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดให้ สิริพจน์ โฟร์ โอนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิเข้าบัญชีที่ถูกรจัดการและควบคุมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง
- (ข) สิริพจน์ โฟร์ ได้ดำเนินการแก้ไขสัญญาเช่าเพิ่มเติมเพื่อให้แสนสิริชำระค่าเช่าตามสัดส่วนเข้าบัญชีที่ถูกรจัดการและควบคุมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง
- (ค) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้จัดเตรียมข้อมูลผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่จะมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส รวมถึงทำหน้าที่ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการส่งจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยส่งจ่ายเงินผ่านธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้
- (ง) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดกลไกในการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งสองกลุ่มโดยตรง

#### 4.4.4. มาตรการและกลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในส่วนของการป้องกันการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์

แผนภาพ 4.4.4.-1 กระบวนการสามแนวทางเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

##### "กระบวนการสามแนวทาง" - ผู้ซื้อโทเคนดิจิทัล ผู้ขายโทเคนดิจิทัล และ Whitelist



ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดกลไกความคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยใช้เทคโนโลยีต่าง ๆ เพื่อให้มีความมั่นใจว่าโทเคนดิจิทัลที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลถืออยู่ปลอดภัยจากการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยใช้วิธีการต่าง ๆ ดังนี้

- (ก) การแต่งตั้งผู้จัดทำสัญญาอัจฉริยะจากภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญ ซึ่งได้แก่ TQ โดยมีเงื่อนไขการควบคุมสิทธิที่เกี่ยวข้องกับสัญญาอัจฉริยะ ดังนี้

- 1) การกำหนดจำนวนโทเคนดิจิทัลสูงสุดที่สามารถออกและเสนอขายได้ (“**Hard cap**”)
  - 2) การตรวจสอบกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถรองรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัยได้
  - 3) การระบุกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่ถูกต้องเพื่อการทำลาย
  - 4) การตรวจสอบความถูกต้องของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลก่อนจะที่ได้รับโอนหรือจัดสรรโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล
  - 5) การดำเนินการดึงโทเคนดิจิทัลกลับจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์หนึ่ง และโอนไปยังอีกกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์หนึ่ง สำหรับกรณีที่มีการกระทำโดยมิชอบ
- (ง) การแต่งตั้งผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะที่เป็นบุคคลภายนอกที่น่าเชื่อถือ ซึ่งได้แก่ PwC ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ เพื่อตรวจสอบ source code และการทำงานของสัญญาอัจฉริยะ และให้ความมั่นใจว่าสัญญาอัจฉริยะแสดงและดำเนินการตามสิทธิและภาระผูกพันตามหนังสือชี้ชวนได้อย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ ซึ่งได้มีการตรวจสอบแล้วเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563
- (ค) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนโทเคนดิจิทัล เพื่อดูแลและตรวจสอบรายชื่อที่มีสิทธิในการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย (“**Whitelist**”)

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

#### 4.5. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการเข้าร่วมลงทุนหรือโครงการ

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิโดยตรงที่จะได้รับผลตอบแทนจากกระแสเงินสดที่เกิดจากกลุ่มอาคารสำนักงานสิริแคมปัส ตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจัดสรรผลตอบแทนดังกล่าวได้ตามหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิในการเรียกร้องต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามข้อมูลในสัญญาอัจฉริยะและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้กำหนดคลไกเพิ่มเติมที่นำมาใช้ทดแทนการบังคับสิทธิตามสัญญาอัจฉริยะ ดังนี้

- 1) ภารกิจของการจัดสรรโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้จัดให้มีระบบอิเล็กทรอนิกส์ในการช่วยคำนวณ โดยมีบุคลากรของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลคอยดูแลการใส่ข้อมูล
- 2) ภารกิจการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเข้าร่วมดูแลการจ่ายผลตอบแทน เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนใด ๆ เว้นแต่เฉพาะเรื่องที่จะระบุในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5 ว่าให้กระทำได้อีกเมื่อได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่านั้น โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5 โดยที่มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 5 นั้นจะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงมติหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่เป็นการลงมติเฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลในแต่ละประเภท

#### 4.6. ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

การลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ มีความเสี่ยงในระดับสูง ก่อนตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงต่อไปนี้ซึ่งรอบคอบร่วมกับข้อมูลอื่น ๆ ในหนังสือชี้ชวน หากความเสี่ยงใดที่อ้างอิงอยู่ในหนังสือชี้ชวนเกิดขึ้นจริง กิจการ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานอาจได้รับผลกระทบด้านลบอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ มีความเสี่ยงที่ในปัจจุบันผู้ออกโทเคนดิจิทัลเชื่อว่ายังไม่มีความสำคัญ แต่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ และอาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญ ปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หากกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจริง ราคาโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ อาจปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียมูลค่าเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดได้

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

#### 4.6.1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลและกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

##### 4.6.1.1. ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้น

เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งราคาที่จะจำหน่ายได้ขึ้นอยู่กับปัจจัยตลาด ณ เวลานั้น ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ จึงมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้นเต็มจำนวน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

##### (ก) กรณีของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A

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

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

##### (ข) กรณีของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B

ความเสี่ยงสูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B คือ สูญเสียเงินต้นทั้งจำนวนในกรณีที่ยังขายได้ส่วนสุดท้ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ 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 ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระหนี้ ค่าธรรมเนียมทรีดี ค่าภาษีอากร อาคารแสดมปี ค่าเช่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ คงเหลือเป็นรายได้ส่วนสุดท้าย

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินโครงการเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีอุปสงค์ของสำนักงานให้เช่าในเชิงบวก ส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวมีความน่าสนใจ อีกทั้ง กระบวนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะทำการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) โดยมีการว่าจ้างตัวแทนนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ให้ดำเนินการจัดการประกวดราคาให้เป็นอย่างมีมาตรฐาน โปร่งใส และเปิดเผยแก่สาธารณชน อีกทั้ง ยังมีทรัพย์สินทำหน้าที่ค้ำประกันและควบคุมการจำหน่ายทรัพย์สิน 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 แคมป์ส เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้เพียงรายการเดียวของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังนั้นกิจการของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงขึ้นอยู่กับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเท่านั้น

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

- การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบของภาครัฐ นโยบายการเงิน ข้อกำหนดเกี่ยวกับการแบ่งเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน และความเห็นของหน่วยงานราชการ ตลอดจนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ นโยบายการเงิน และคำสั่งต่าง ๆ
- การเรียกเก็บภาษีหรือเงินเพิ่มจากหน่วยงานกำกับดูแล
- การโจมตีของผู้ก่อการร้าย
- ข้อกังวลด้านสุขภาพ รวมถึง โรคระบาดและโรคติดต่อร้ายแรง ซึ่งมีผลโดยตรงต่อการให้บริการของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส 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 ซึ่งส่งผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจ ในหลายภาคส่วน โดยเฉพาะธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรม รวมถึงมาตรการที่สร้างข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจที่ได้มีการกำหนดเป็นการชั่วคราวสำหรับสถานการณ์ดังกล่าว เช่น การจำกัดเวลาในการเดินทาง การปิดร้านค้าบางประเภทและห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ เป็นการชั่วคราว อาจกระทบต่อชีวิตประจำวันของบุคคลทั่วไปและอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวม ทั้งการลดลงและหยุดชะงักของกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจให้เข้าพื้นที่ ทั้งโดยตรง และโดยทางอ้อมจากผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อการประกอบกิจการของผู้เข้าพื้นที่

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

นอกจากนี้ กระแสเงินสดจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ หากมีความเสียหายหรืออันตรายเกิดขึ้นกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส หรือชื่อเสียงของทรัพย์สินดังกล่าวที่ไม่สามารถแก้ไขเยียวยาได้โดยเร็ว การที่ความเสี่ยงกระจุกตัวอยู่กับทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งเพียงรายการเดียวทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นมากกว่าเมื่อเทียบกับกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการลงทุนที่หลากหลายเพื่อกระจายความเสี่ยง

#### 4.6.1.4. ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้เช่าเพียงรายเดียวและกรณีที่สภาพเศรษฐกิจไม่ดีหรือเกิดภาวะอื่น ๆ ที่อาจส่งผลให้ผู้เช่าคิดนัดชำระค่าเช่า

เนื่องจากปัจจุบันกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส มีการทำสัญญากับผู้เช่ารายเดียว คือ แอสเสท สิริ 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 แอสเสท สิริ จัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีความมั่นคง ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ จากทริสเรทติ้ง เมื่อวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๖๖ โดยในครึ่งปีแรกของปี ๒๕๖๖ แอสเสท สิริ มีรายได้รวม และกำไรสุทธิสำหรับงวดระยะเวลา ๖ เดือนจำนวน ๑๗,๔๗๗.๐๘ ล้านบาท และ ๓,๒๐๒.๙๓ ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด ณ วันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๖๖ เท่ากับ ๓๒,๑๐๔.๒๔ ล้านบาท นอกจากนี้ ในกรณีที่



แสนสิริผิคนัดชำระค่าเช่า สิริพัฒน์ โฟร์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินประกันสัญญาเช่าและเรียกชดเชยค่าขาดประโยชน์จากแสนสิริได้

#### 4.6.1.5. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (“ระบบผลิตไฟฟ้า”) ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าผิคนัดชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้า

สิริพัฒน์ โฟร์ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (“สัญญาซื้อขายไฟฟ้า”) กับผู้ให้บริการรายหนึ่ง โดยมีแสนสิริซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดียวเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าตลอดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าผิคนัดชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม สิริพัฒน์ โฟร์ในฐานะคู่สัญญาซื้อขายไฟฟ้า อาจมีความเสี่ยงที่จะต้องชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะรับผิดชอบในการชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าเพื่อมิให้ สิริพัฒน์ โฟร์กระทำผิดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า และจะดำเนินการให้สิริพัฒน์ โฟร์ เรียกชำระคืนค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าและเจรจาต่อรองเพื่อริบเงินประกันสัญญาเช่า รวมถึงเรียกชดเชยค่าขาดประโยชน์จากแสนสิริ โดยสิทธิในการได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่ได้รับผลกระทบจากการชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าว

นอกจากนี้ เมื่อสิ้นสุดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยให้ผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการรับโอนภาระผูกพันตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าต่อไปจนครบอายุสัญญา ซึ่งการเปลี่ยนคู่สัญญานี้ มิได้มีการคิดค่าปรับแต่อย่างใด หากผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการประสงค์ที่จะยกเลิกสัญญาซื้อขายไฟฟ้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมในการยกเลิกสัญญาเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 11.6 ล้านบาท

#### 4.6.1.6. ความสูญเสียที่มีได้มีการทำประกันภัยไว้ หรือเกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัย อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

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

#### 4.6.1.7. ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินที่มีการประเมินค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อาจไม่ได้แสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้

เนื่องจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการนั้น จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมุติฐานที่ประเมินขึ้น ณ วันที่จัดทำรายงานเป็นสำคัญ โดยข้อมูลและสมมุติฐานดังกล่าวมีการพิจารณาอ้างอิงมาจากสถานการณ์อุตสาหกรรมและภาวะตลาด ณ ช่วงเวลาที่มีการจัดทำรายงาน อาทิ สภาพตลาดของพื้นที่ให้เช่า ความสามารถในการแข่งขัน ภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งหากปัจจัยที่นำมาพิจารณาดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ข้อมูลและ สมมุติฐานที่ใช้ อ้างอิง รวมถึงสถานการณ์ในอุตสาหกรรมที่นำมาใช้พิจารณานั้นอาจเปลี่ยนแปลงไปจากวันที่มีการจัดทำรายงานการประเมิน และอาจจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินไว้ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ รวมถึงในอนาคต หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการจำหน่ายทรัพย์สิน ราคาทรัพย์สินที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะได้รับก็อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

ดังนั้น ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการ โทเคนดิจิทัลอาจน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ลงทุนจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้ เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

#### 4.6.1.8. ความเสี่ยงจากกรณีกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเข้าลงทุนถูกเวนคืน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานราชการเวนคืนกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่ลงทุน ซึ่งจะทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่อาจใช้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่ลงทุนไปแล้วเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจ่ายเพื่อการลงทุน ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของการแบ่งรายได้รายไตรมาส และ ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และตามที่หน่วยงานราชการที่รับผิดชอบในการเวนคืนดังกล่าวกำหนดตามหลักเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ จากการได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ผู้ออกโทเคนดิจิทัลพบว่า ที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ไม่อยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐซึ่งอาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต

#### 4.6.2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างองค์กร

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมทั้งหมดที่รองรับการเสนอขายครั้งนี้ ผู้ลงทุนจึงต้องพึงพาการปฏิบัติตามข้อผูกพัน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล เพื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการบังคับสิทธิทั้งหลายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ภายใต้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้อง ด้วยเหตุที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ใช่ผู้ถือหุ้นและไม่มีอำนาจควบคุมการจัดการเหนือผู้ออกโทเคนดิจิทัล จึงอาจเป็นการยากที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลบังคับใช้สิทธิของผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายใต้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องดังกล่าว หากคู่สัญญาของธุรกรรมนั้นไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันของตนภายใต้ธุรกรรมนั้น

เพื่อลดความเสี่ยงนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงแต่งตั้งทราสต์เพื่อทำหน้าที่ในการคุ้มครองและดูแลผลประโยชน์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เพื่อมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ กล่าวคือหุ้นทั้งหมดของ สิริพัฒน์ โฟร์ และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทราสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ในกรณีที่มีการทำผิดข้อกำหนด หรือหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทราสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกองทรัสต์และทราสต์ ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 3) นอกจากนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะสามารถดำเนินการทางกฎหมายต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามคำรับรองที่ให้ไว้ตามหนังสือชี้ชวน

#### 4.6.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

##### 4.6.3.1. โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ คือผลิตภัณฑ์การลงทุนชนิดหนึ่ง ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่สามารถมีส่วนเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายและการดำเนินกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้กำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรผลตอบแทนและการบริหารสัญญาเช่า รวมถึงนโยบายอื่น ๆ ที่สำคัญ และจะทบทวนหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายดังกล่าวให้มีความเหมาะสมกับสภาพธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถมีส่วนในการกำหนดนโยบายดังกล่าวได้ ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงนโยบายที่อาจเกิดขึ้น

##### 4.6.3.2. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของศูนย์ซื้อขายดิจิทัล และปัจจัยภายนอกที่อาจกระทบต่อราคาของโทเคนดิจิทัล

ปัจจุบัน โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ จดทะเบียนซื้อขายใน ERX ซึ่งเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดย ก.ล.ต.

อย่างไรก็ดี แม้จะมีการจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลเพื่อรองรับการซื้อขายโทเคนดิจิทัลนี้ แต่ยังมีปัจจัยอีกหลายประการที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องหรือราคาตลาดของ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้ ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่อาจรับรองได้ว่า ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะสามารถขาย โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ที่ตนถือได้ และไม่อาจรับรองราคาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ที่ตนถือได้

โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมใน "4.7. การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล"

ทั้งนี้ มีปัจจัยอีกหลายประการที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน  
สิริฮับ เช่น

- ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง หรือที่คาดการณ์ไว้ ฐานะทางการเงิน กระแสเงินสด และสภาพคล่อง
- การเผยแพร่รายงานการวิจัยเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรืออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์กลุ่มอาคารสำนักงาน
- การเปลี่ยนแปลงการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่คล้ายกัน
- การคาดการณ์ของสื่อต่าง ๆ หรืออุตสาหกรรมการลงทุน ซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรืออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์กลุ่มอาคารสำนักงาน
- อัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากโทเคนดิจิทัลของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- การเปลี่ยนแปลงนโยบายรัฐบาล ระเบียบ หรือกฎหมาย
- ความผันผวนของราคาและปริมาณการซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลโดยทั่วไป
- สภาพตลาดและเศรษฐกิจโดยทั่วไป รวมถึงสถานะปัจจุบันของตลาดสินเชื่อและตลาดทุน

#### 4.6.3.3. หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดเพิ่มขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ปัจจัยหนึ่งที่ผู้ลงทุนอาจต้องพิจารณาก่อนตัดสินใจซื้อหรือขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ คือ ความสามารถของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการจ่ายอัตราดอกเบี้ยส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดเพิ่มขึ้น ผู้ลงทุนอาจต้องการอัตราผลตอบแทนจากโทเคนของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพิ่มขึ้น หรืออาจเลือกลงทุนในรูปแบบอื่นที่จ่ายผลตอบแทนหรือดอกเบี้ยสูงกว่า ดังนั้น ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและสภาพตลาดทุนอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้ เช่น หากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นโดยที่อัตราการจ่ายผลตอบแทนของผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้เพิ่มขึ้นด้วย ราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ อาจปรับตัวลง เนื่องจากผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนเพิ่มขึ้นจากโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เพราะอัตราตลาดของตราสารที่มีภาวะดอกเบี้ยอื่น 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 อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้

ในปัจจุบัน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดิจิทัล (รวมถึง โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ) ตลอดจนเครือข่ายบล็อกเชนต่าง ๆ (เช่น บล็อกเชนเทโซส) ที่จะนำมาใช้เพื่อออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ) มีแนวโน้มว่าจะมีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว กฎระเบียบดังกล่าวอาจมีความแตกต่างและขัดแย้งกันในเขตอำนาจตามกฎหมายต่าง ๆ ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ นอกจากนี้ กฎระเบียบที่มีอยู่ในปัจจุบันซึ่งอาจนำมาบังคับใช้นั้นยังขาดความชัดเจนในบางด้าน อีกทั้ง ในอนาคตหน่วยงานกำกับดูแลของไทยและต่างประเทศอาจมีการออกกฎหมาย ประกาศ หรือแนวทางใหม่ ๆ หรือกำหนดมาตรการอื่น ๆ เพิ่มเติม (รวมถึงการบังคับใช้กฎหมายที่มีอยู่ในทางที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อด้านลบ) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการเข้าถึงตลาดซื้อขายหรือศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ตลอดจนโครงสร้าง สิทธิ มูลค่า และความสามารถในการโอน โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน สิริฮับได้ ขณะเดียวกันหากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่ต้องอาศัยการตีความ หรือที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมนั้นได้อาจก่อให้เกิดผลลัพธ์ทางลบต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงโทษและค่าปรับทางแพ่งด้วย

#### 4.6.4.2. การพัฒนาเครือข่ายบล็อกเชนเพิ่มเติม และการยอมรับให้เครือข่ายบล็อกเชนเป็นส่วนหนึ่งของอุตสาหกรรมใหม่ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ หลายประการซึ่งยากที่จะประเมินได้

การใช้ประโยชน์และการเติบโตของอุตสาหกรรมบล็อกเชนยังมีความไม่แน่นอนสูงมาก ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่องและการพัฒนาอุตสาหกรรมสินทรัพย์ดิจิทัล ตลอดจนเครือข่ายบล็อกเชนต่าง ๆ เพิ่มเติม เช่น

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

การชะลอตัวหรือการหยุดการพัฒนา การยอมรับเป็นการทั่วไป การนำมาใช้ หรือการใช้เครือข่ายบล็อกเชนที่ชะลอตัว (เช่น บล็อกเชนเทโซส) อาจก่อให้เกิดอุปสรรคหรือทำให้โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้รับการยอมรับและนำไปใช้ล่าช้าลงได้

#### 4.6.4.3. ราคาสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนอาจส่งผลกระทบต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

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 ที่อาจมีการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ตลอดจนสภาพคล่องของตลาดซื้อขายนั้น ๆ
- การให้บริการหยุดชะงักหรือความล้มเหลวของตลาดซื้อขายที่อาจมีการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ
- การลงทุนและซื้อขายของผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งรวมถึงกองทุนส่วนบุคคลและกองทุนรวมที่หากกฎเกณฑ์มีการเปิดช่องให้สามารถลงทุนได้ อาจเข้าลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ทั้งทางตรงและทางอ้อม
- นโยบายการเงินของรัฐบาลต่าง ๆ ข้อจำกัดด้านการซื้อขายแลกเปลี่ยน การซื้อขาย และการประเมินมูลค่าสกุลเงินใหม่
- มาตรการด้านการกำกับดูแล (ถ้ามี) ที่กระทบต่อการใช้สินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชน เช่น โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ
- การรักษาและพัฒนาโพรโทคอลของบล็อกเชนเทโซส
- เหตุการณ์หรือสถานการณ์ทางการเมือง เศรษฐกิจ หรือการเงิน ไม่ว่าจะในระดับภูมิภาคหรือระดับโลก
- ความคาดหวังของผู้มีส่วนร่วมในสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนว่า มูลค่าโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ หรือสินทรัพย์ดิจิทัลอื่น ๆ ในระบบบล็อกเชนจะเปลี่ยนแปลงในอนาคตอันใกล้

หากสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนรายการใดรายการหนึ่งมีราคาตกลงอย่างมีนัยสำคัญอาจก่อให้เกิดความผันผวนในอุตสาหกรรมสินทรัพย์บล็อกเชนทั้งหมดได้ และอาจกระทบต่อสินทรัพย์ดิจิทัลอื่น ๆ ในระบบบล็อกเชน รวมถึงโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับด้วย

#### 4.6.4.4. อาจมีภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ เช่น การขโมย การเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (hack) การติดมัลแวร์ หรือความเสียหายอื่น ๆ ต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ หรือเครือข่ายบล็อกเชนที่ออกโทเคน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับได้

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

ความเสียหายของโครงสร้างพื้นฐานของซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ อาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าวได้

อย่างไรก็ตาม สำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ นั้น การใช้การติดตามในรูปแบบ Whitelist จะลดความเสี่ยงของภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ได้อย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือจะใช้การติดตามในรูปแบบ Whitelist สำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและรายละเอียดเกี่ยวกับการถือโทเคนดิจิทัล โดยจะแสดงข้อมูลอย่างเป็นทางการเกี่ยวกับโครงสร้างการถือครองโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ต่างจากกรณีของตราสารที่ระบุชื่อผู้ถือที่ผู้เป็นเจ้าของไม่สามารถไล่เบียดได้ในกรณีที่มีการขโมย ทั้งนี้ หากมีการเจาะระบบคอมพิวเตอร์หรือปัญหาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล หรือเครือข่ายบล็อกเชน ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะมีการใช้การติดตามในรูปแบบ Whitelist เพื่อเรียกคืนโทเคนดิจิทัลให้กับผู้ลงทุน

#### 4.6.5. ความเสี่ยงอื่น ๆ

##### 4.6.5.1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมายระเบียบข้อบังคับ หรือการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย เช่น การที่มาตรฐานการบัญชีได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards - IFRS) ทั้งนี้ งบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัล จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการ

เปลี่ยนแปลงนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

#### 4.6.5.2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัลและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

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

#### 4.6.5.3. ความเสี่ยงทางการเมือง

จากการที่สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยเคยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย ดังนั้น ในกรณีที่เกิดปัญหาทางการเมืองอีกในอนาคตอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้

#### 4.7. การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ปัจจุบัน โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ได้เข้าจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลอีอาร์เอ็กซ์ ("ERX") ซึ่งได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง ภายใต้การกำกับดูแลโดย ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

#### 4.8. เจ็อนใจในการซื้อขาย และการโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ ในตลาดรอง

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลยังไม่อนุญาตให้มีการ โอน โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่มีได้เปิดไว้กับ ERX ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่เปิดไว้กับ ERX ประสงค์จะ โอน โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับระหว่างผู้ถือโทเคนดิจิทัลด้วยกัน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องดำเนินการซื้อขายบนระบบของ ERX เท่านั้น

อย่างไรก็ดี ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาให้มีการซื้อขาย และโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ในลักษณะอื่นใดเพิ่มเติมในอนาคตได้



#### 4.9. ข้อมูลเพิ่มเติม

##### 4.9.1. เอกสารแนบที่เกี่ยวข้อง

เอกสารแนบของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ ประกอบด้วย

- (ก) เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของสัญญา RSTA
- (ข) เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าแสนสิริ ("สัญญาเช่า") และสรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าแสนสิริ ("สัญญาแก้ไขสัญญาเช่า")
- (ค) เอกสารแนบ 3 สัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ง) เอกสารแนบ 4 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- (จ) เอกสารแนบ 5 หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล

**ส่วนที่ 5**  
**เอกสารแนบ**

เอกสารแนบ 1

สรุปสาระสำคัญของสัญญา RSTA

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• สิริพัฒน์ โฟร์ ในฐานะผู้ขายกระแสรายรับ ("ผู้ขายกระแสรายรับ") และ</li> <li>• ผู้ออกโทเคนดิจิทัลในฐานะผู้ซื้อกระแสรายรับ ("ผู้ซื้อกระแสรายรับ")</li> </ul>
สินทรัพย์ที่ขาย	<p>ภายใต้เงื่อนไขการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA ผู้ขายกระแสรายรับจะขายและโอนให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ และผู้ซื้อกระแสรายรับจะซื้อและรับ โอนจากผู้ขายกระแสรายรับ ซึ่งรายได้ที่จะเกิดขึ้นจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) รายได้ที่ผู้ขายกระแสรายรับคาดว่าจะได้รับจากการนำพื้นที่ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ออกให้เช่า (ซึ่งรวมถึงค่าเช่าจาก แสตนสิริและ/หรือค่าเช่าจากผู้เช่ารายอื่น ๆ) หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจของผู้ขายกระแสรายรับ</p> <p>(ข) เงินที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากการใช้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับมีต่อผู้เช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เงินทดแทนในกรณีที่ผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าอาคารสำนักงานก่อนถึงกำหนดระยะเวลา) และค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนอื่นใดซึ่งผู้เช่าจ่ายให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับ</p> <p>(ค) เงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส อันเนื่องมาจากเกิดเหตุการณ์ตามข้อกำหนดภายใต้สัญญา RSTA หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและภาษีที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)</p> <p>(ง) ในกรณีที่กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง และผู้ขายกระแสรายรับและผู้เช่าตัดสินใจไม่ซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส หรือผู้ขายกระแสรายรับและผู้เช่าไม่สามารถหาข้อสรุปถึงแนวทางการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ได้ภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ให้ทรัพย์สินที่ขายรวมถึง</p> <p>(1) ค่าสินไหมทดแทนทั้งหมดที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยต่าง ๆ (เว้นแต่กรมธรรม์ประกันภัยประเภทความรับผิดชอบของบุคคลที่สาม) ซึ่งเกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับ</p> <p>(2) เงินทั้งหมดที่ได้รับหรือเกิดขึ้นจากการใช้สอยส่วนใดส่วนหนึ่งของที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการนำที่ดินออกให้เช่า การก่อภาวะติดพันบนที่ดิน หรือการนำที่ดินออกใช้ประโยชน์ในลักษณะอื่นใด และ</p> <p>(3) เงินทั้งหมดที่ได้รับจากการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ตั้งอยู่บนที่ดิน (หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนและภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p> <p>(จ) ค่าสินไหมทดแทนทั้งหมดที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยประเภทคุ้มครองกรณีธุรกิจหยุดชะงักซึ่งเกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส</p> <p>(ฉ) ค่าสินไหมทดแทนคงเหลือทั้งหมดที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด หลังจากนำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวไปซ่อมแซม ก่อสร้างขึ้นใหม่ และ/หรือ ปรับปรุงฟื้นฟู กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส จนเสร็จสมบูรณ์ และ</p>

	<p>(ข) เงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส อันเนื่องมาจากเกิดเหตุการณ์ตามข้อกำหนดภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและภาษีที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)</p> <p>(เรียกรวมกันว่า "กระแสรายรับ")</p> <p>ทั้งนี้ เงินมัดจำไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• "กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส" หมายถึง <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (ระดับพรีเมียม) 3 อาคาร</li> <li>(ข) อาคารสำนักงานพาณิชย์ 6 ชั้น (ระดับพรีเมียม) 1 อาคาร</li> <li>(ค) อาคารสำนักงานพาณิชย์ 7 ชั้น (ระดับพรีเมียม) 1 อาคาร</li> </ul> <p>ซึ่งแต่ละอาคารมีไว้สำหรับให้เช่า ภายใต้ชื่อโครงการ "SIRI CAMPUS" ตั้งอยู่บนที่ดิน มีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 19,602 ตารางเมตร และมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 31,862 ตารางเมตร</p> </li> <li>• "ที่ดิน" หมายถึง ที่ดินมีเนื้อที่จดทะเบียนรวมประมาณ 7 ไร่ 1 งาน 42.2 ตารางวา ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2641 4273 และ 4440 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายกระแสรายรับ ตั้งอยู่ที่ แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย ซึ่งกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ก่อตั้งอยู่</li> <li>• "สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน" หมายถึง <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) สัญญาเช่าแสนสิริ</li> <li>(ข) สัญญาเช่าพื้นที่อื่นใด (พื้นที่ค้าปลีก พื้นที่สำนักงาน หรือพื้นที่อื่น ๆ) ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส</li> </ul> <p>รวมถึงสัญญาดังกล่าวข้างต้นตามที่จะได้มีการแก้ไข เพิ่มเติม แทนที่ ขยายระยะเวลา และ/หรือต่ออายุสัญญาเช่าออกไป</p> </li> <li>• "เงินมัดจำ" หมายถึง เงินซึ่งผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอาคารสำนักงานและมีหน้าที่ต้องส่งคืนผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน</li> </ul>
<p>เงื่อนไข บังคับก่อน</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เงื่อนไขบังคับก่อนที่คู่สัญญาจะต้องปฏิบัติให้ครบถ้วนก่อนหรือภายในวันที่มีการซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (1) ผู้ขายกระแสรายรับได้รับการอนุมัติและการอนุญาตตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน เพื่อการเข้าทำและการปฏิบัติตามภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA (2) การเข้าทำและปฏิบัติตามเอกสารธุรกรรมและความสมบูรณ์ของเอกสารธุรกรรม และ (3) ผู้ซื้อกระแสรายรับสามารถออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนได้สำเร็จ</li> <li>• ในกรณีที่ไม่มี การดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนให้แล้วเสร็จหรือเงื่อนไขบังคับก่อนไม่ได้รับการยกเว้นภายในหรือก่อนหก (6) เดือนนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา RSTA หรือระยะเวลาอันกว่านั้นตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ("วันสุดท้ายที่เงื่อนไขบังคับก่อนต้องสำเร็จ") ผู้ซื้อกระแสรายรับหรือผู้ขายกระแสรายรับอาจบอกเลิกสัญญา RSTA (โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่ไม่สำเร็จนั้นต้องไม่ได้มีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาฝ่ายที่ขอใช้สิทธิเลิกสัญญาฝ่ายนั้นเพียงฝ่ายเดียว) และทั้งผู้ขายกระแสรายรับและผู้ซื้อกระแสรายรับจะไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่จะเป็นสิทธิเรียกร้องที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันใด ๆ ของคู่สัญญาฝ่ายนั้น เพื่อให้เงื่อนไขบังคับก่อนที่เกี่ยวข้องสำเร็จ</li> </ul>

<p>ภาระผูกพัน ของผู้ขาย กระแส รายรับก่อน วันที่การซื้อ ขายกระแส รายรับ สำเร็จ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับก่อนวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ ให้นำรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) การที่ผู้ขายกระแสรายรับต้องประกอบธุรกิจตามปกติดังเช่นที่ดำเนินการมาตั้งแต่ก่อนวันที่ลงนามสัญญา RSTA กล่าวคือ การประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เท่านั้น (2) ผู้ขายกระแสรายรับต้องไม่จำหน่าย จ่าย หรือ โอนกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน (3) ผู้ขายกระแสรายรับต้องไม่บอกเลิกสัญญาเช่าแสนสิริ และไม่แก้ไขข้อกำหนดใด ๆ ในสัญญาเช่าแสนสิริในลักษณะที่อาจคาดหมายได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ (4) ผู้ขายกระแสรายรับต้อง ไม่ยกเลิกหรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญของกรรมกรรมประกันภัยใด ๆ และ (5) ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องไม่ก่อภาระติดพันใด ๆ เหนือส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส หรือส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของสัญญาเช่าแสนสิริ</li> <li>ในกรณีที่ผู้ขายกระแสรายรับฝ่าฝืนภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับก่อนวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ และการฝ่าฝืนนั้นไม่ได้รับการแก้ไข (หากแก้ไขได้) ภายในวันสุดท้ายที่เงื่อนไขบังคับก่อนต้องสำเร็จ ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา RSTA</li> </ul>
<p>สิทธิและ ความเสี่ยง</p>	<p>สัญญา RSTA ถือเป็นการขายขาดซึ่งกระแสรายรับ และมีใช้การก่อก่อหลักประกันเหนือภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับ ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิอย่างเต็มที่ในกระแสรายรับนับตั้งแต่วันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ รวมถึงมีสิทธิในการจำหน่าย จ่าย หรือ โอนกระแสรายรับ และมีสิทธิอย่างเต็มที่ในการได้รับและยึดถือกระแสรายรับเพื่อตนเอง</p>
<p>การส่งมอบ กระแส รายรับ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>นับจากวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ ผู้ขายกระแสรายรับจะส่งมอบและ/หรือดำเนินการให้ผู้เช่าส่งมอบกระแสรายรับให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ในการส่งมอบกระแสรายรับรายเดือนครั้งแรกภายใต้สัญญา RSTA จะต้องส่งมอบเงินจำนวนดังต่อไปนี้ในวันเริ่มต้น <ol style="list-style-type: none"> <li>1) หากในวันเริ่มต้น แสนสิริได้ชำระค่าเช่าสำหรับเดือนนั้นให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับไปแล้ว ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องส่งมอบกระแสรายรับรายเดือนไปยังบัญชีต่าง ๆ ตามที่ระบุในย่อหน้า (จ) ด้านล่าง โดยสัดส่วนของกระแสรายรับรายเดือนที่จะต้องส่งมอบไปยังบัญชีต่าง ๆ จะเป็นไปตามสัดส่วนของจำนวนวันที่เหลือในเดือนนั้น ๆ</li> <li>2) หากในวันเริ่มต้น แสนสิริยังไม่ได้ชำระค่าเช่าสำหรับเดือนนั้นให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับ แสนสิริจะต้องส่งมอบ (กก) กระแสรายรับรายเดือนตามสัดส่วนของจำนวนวันที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้น โดยคิดจากวันแรกของเดือนถึงวันก่อนวันเริ่มต้นให้ผู้ขายกระแสรายรับ และ (จข) ส่งมอบกระแสรายรับรายเดือนส่วนที่เหลือทั้งหมดไปยังบัญชีต่าง ๆ ตามที่ระบุในย่อหน้า (จ) ด้านล่าง โดยสัดส่วนของกระแสรายรับรายเดือนที่จะต้องส่งมอบไปยังบัญชีต่าง ๆ จะเป็นไปตามสัดส่วนของจำนวนวันที่เหลือในเดือนนั้น ๆ และ</li> </ol> </li> <li>(ข) (ยกเว้นการส่งมอบเงินกระแสรายรับรายเดือนครั้งแรกตามย่อหน้า (ก) ข้างต้น และการส่งมอบเงินกระแสรายรับซึ่งได้มาจากเงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส อันเนื่องมาจากเกิดเหตุการณ์ตามข้อกำหนดภายใต้สัญญา RSTA หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน ตามที่กำหนดในข้อ (ค) ด้านล่างนี้) ภายในวันที่ 5 ของทุก ๆ เดือนตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องส่งมอบกระแสรายรับรายเดือนตามที่ระบุในตารางด้านล่าง</li> </ul> </li> </ul>

	สำหรับปีที่ 1-4	สำหรับปีที่ 5-11
บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับผลตอบแทนของ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล)	11,333,333.33 บาท	10,833,333.33 บาท
บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินธุรกิจ)	375,000.00 บาท	875,000.00 บาท
<b>รวม</b>	<b>11,708,333.33 บาท</b>	<b>11,708,333.33 บาท</b>

(ค) ส่งมอบเงินกระแสรายรับทั้งหมดที่ได้มาจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส อันเนื่องมาจากเกิดเหตุการณ์ตามข้อกำหนดภายใต้สัญญา RSTA สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน ไปยังบัญชีที่มีผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลดูแล รวมถึงยินยอมและระบุในสัญญาขาย จำหน่าย หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เงินที่ได้จากการจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ส่งตรงจากผู้ซื้อทรัพย์สิน โครงการ ไปยังบัญชีที่มีผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลดูแล โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้าทำกับผู้ซื้อ จะต้องมิเงื่อนไขให้ผู้ซื้อชำระหนี้ที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน

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

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

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

	<p>ที่ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• "บัญชีของผู้ขายกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ)" หมายถึง บัญชีของผู้ขายกระแสรายรับเพื่อรับกระแสรายรับรายเดือนที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ขายกระแสรายรับ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA และผู้ขายกระแสรายรับ ไม่มีหน้าที่ต้องนำส่งเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ</li> <li>• กระแสรายรับรายเดือนสำหรับระยะเวลาการเช่าแสนสิริจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในภาคผนวก (กระแสรายรับรายเดือนสำหรับ 12 ปีแรก)</li> </ul>
<p><b>ภาระผูกพันที่สำคัญอื่น ๆ ของผู้ขายกระแสรายรับ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องกระทำการดังต่อไปนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ขายกระแสรายรับเอง <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ ผู้ขายกระแสรายรับต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติทั้งหมดที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA</li> <li>➢ ในกรณีที่กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส มีผู้เช่าพื้นที่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดเป็นระยะเวลาติดต่อกัน 1 ปีขึ้นไป ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้ผู้ขายกระแสรายรับขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส โดยผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ผู้ซื้อกระแสรายรับร้องขอ เงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส (หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นทั้งหมดและภาษีที่เกี่ยวข้อง) จะถือเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับที่ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องจัดให้ผู้ซื้อส่งมอบให้กับผู้ซื้อกระแสรายรับ โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้าทำกับผู้ซื้อ จะต้องมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อรับภาระหน้าที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน</li> <li>➢ ผู้ขายกระแสรายรับต้องจัดส่งรายงานการประเมินราคาฉบับล่าสุดให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ พร้อมทั้งงบแสดงผลการดำเนินงานฉบับสมบูรณ์สำหรับการดำเนินงานกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส งบการเงิน ข้อมูลที่เกี่ยวกับสถานะทางการเงินและธุรกิจของผู้ขายกระแสรายรับ สำเนาของสัญญาหรือเอกสารใดที่เสนอจะเข้าทำเพื่อแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง สละสิทธิ์ ปรับปรุง ระบุ หรือแทนที่ข้อกำหนดใด ๆ ของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน สัญญาเช่าอาคารสำนักงานฉบับใหม่ใด ๆ ที่ทำขึ้นระหว่างผู้ขายกระแสรายรับและผู้เช่ารายใหม่ใด ๆ และสำเนาหนังสือบอกเลิกสัญญา หนังสือแจ้งเตือน คำบอกกล่าวการผิดสัญญา หรือคำบอกกล่าวที่สำคัญ ซึ่งได้ส่งตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุในสัญญา RSTA</li> <li>➢ ผู้ขายกระแสรายรับต้องเก็บรักษาสมุดบัญชี รายงาน และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และจะต้องอนุญาตให้ผู้ซื้อกระแสรายรับสามารถเข้าถึงสมุดบัญชี รายงานและเอกสารต่าง ๆ ได้ตามสมควรตามข้อกำหนดในสัญญา RSTA</li> </ul> </li> <li>• ผู้ขายกระแสรายรับจะแจ้งให้ผู้ซื้อกระแสรายรับทราบถึงสถานการณ์ใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้ทราบมา ซึ่งทำให้หรือมีความเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผลที่จะทำให้สัญญาเช่าอาคารสำนักงานเป็นโมฆะหรือไม่มีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์ หรือสิ้นสุดลง การที่แสนสิริหรือผู้เช่ารายใด ๆ ไม่ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงานที่เกี่ยวข้อง การผิดข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญภายใต้สัญญาเช่า</li> </ul>

	<p>อาคารสำนักงาน สถานการณ์ใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้ทราบมา (ไม่ว่าจะเกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอื่นใด) ซึ่งทำให้หรือมีความเป็นไปได้ที่จะทำให้ภาระผูกพันส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งภายใต้สัญญาเช่าอาคารสำนักงานถูกระงับหรือไม่สามารถบังคับได้ ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกลุ่มอาคารสำนักงาน ลีริ แคมปัส ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนที่เป็นสาระสำคัญ การได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน ลีริ แคมปัส การผิดสัญญา การแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ การยกเลิก หรือการเสนอให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญหรือยกเลิกกรรมกรรมประกันภัยหรือสัญญาที่เกี่ยวข้องกับประกันภัย และคดีความหรือการดำเนินการทางกฎหมายที่หากมีค่าชี้ขาด คำพิพากษา หรือคำตัดสิน จะไม่เป็นคุณแก่ผู้ขายกระแสรายรับ ซึ่งอาจคาดหมายได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ</p>
<p><b>ประกันภัย</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ขายกระแสรายรับจะจัดให้มี (หรือจัดให้ผู้เช่ามี) การประกันภัยสำหรับกลุ่มอาคารสำนักงาน ลีริ แคมปัสอย่างเหมาะสมและกรรมกรรมประกันภัยเหล่านั้นจะต้องยังคงมีผลใช้บังคับและมีผลสมบูรณ์</li> <li>เว้นแต่ในกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง ผู้ขายกระแสรายรับจะดำเนินการนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้จากบริษัทประกันภัยตามกรรมกรรมประกันภัยประเภทความเสียหายต่อทรัพย์สินและกรรมกรรมประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิดมาใช้ในการซ่อมแซม การจัดทดแทน หรือการจัดเปลี่ยนทรัพย์สินทั้งหลายที่เป็นวัตถุแห่งข้อเรียกร้องตามการประกันภัยที่ก่อให้เกิดค่าสินไหมทดแทนตามการประกันภัยนั้นขึ้น</li> </ul>
<p><b>ค่าเสียหาย</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ขายกระแสรายรับตกลงจะชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับและตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับในความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ความสูญเสีย ข้อเรียกร้อง ภาษี อาคารแสดมปี ความรับผิดชอบ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าทนายความในจำนวนที่สมเหตุสมผลและรายจ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีการตัดสินให้ต้องจ่ายโดยผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับ หรือที่เกิดขึ้นกับผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับอันเนื่องมาจากหรือโดยมีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง สัญญาหรือคำรับรอง หรือการแถลงที่ไม่เป็นจริงประการใด ๆ โดยผู้ขายกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการคิด ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือการจงใจไม่ปฏิบัติตามของผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับ ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิอื่นใดที่ผู้ซื้อกระแสรายรับอาจมีอยู่ภายใต้สัญญา RSTA หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ผู้ซื้อกระแสรายรับตกลงจะชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับและตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับในความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ความสูญเสีย ข้อเรียกร้อง ภาษี อาคารแสดมปี ความรับผิดชอบ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าทนายความในจำนวนที่สมเหตุสมผลและรายจ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีการตัดสินให้ต้องจ่ายโดยผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับ หรือที่เกิดขึ้นกับผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับอันเนื่องมาจากหรือโดยมีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง สัญญาหรือคำรับรอง หรือการแถลงที่ไม่เป็นจริงประการใด ๆ โดยผู้ซื้อกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการคิด ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือการจงใจไม่ปฏิบัติตามของผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับ ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิอื่นใดที่ผู้ขายกระแสรายรับอาจมีอยู่ภายใต้สัญญา RSTA หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>



<p>การสิ้นสุด ของ สัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• สัญญา RSTA อาจสิ้นสุดลงโดยการที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันให้ยกเลิกสัญญา หรือตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA</li> <li>• เมื่อมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ สัญญา RSTA จะสิ้นสุดลงโดยทันที <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ มีการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เนื่องจากมีผู้เช่าพื้นที่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดเป็นระยะเวลาติดต่อกัน 1 ปีขึ้นไป และผู้ซื้อกระแสรายรับเรียกร้องให้ผู้ขายกระแสรายรับขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และผู้ขายกระแสรายรับได้จัดให้ผู้ซื้อส่งมอบกระแสรายรับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้าทำกับผู้ซื้อ จะต้องมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อรับภาระหน้าที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน</li> <li>➢ เกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง และผู้ขายกระแสรายรับได้ส่งมอบกระแสรายรับทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเต็มจำนวนแล้ว</li> <li>➢ มีการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เนื่องจากมีเหตุบางประการภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สจะต้องมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อรับภาระหน้าที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน และทรัสต์ได้จ่ายกระแสรายรับและ/หรือ ผลตอบแทนจากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ (หลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมถึงค่าธรรมเนียม อกรแสตมป์และภาษีจากการขาย) ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเต็มจำนวนแล้วตามข้อกำหนดภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน</li> </ul> </li> <li>• หากเกิดเหตุสิ้นสุดของสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญา RSTA ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิบอกเลิกสัญญา RSTA โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ขายกระแสรายรับ และผู้ซื้อกระแสรายรับยังมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ขายกระแสรายรับขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส โดยผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือนนับแต่วันที่ผู้ซื้อกระแสรายรับร้องขอ โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้าทำกับผู้ซื้อ จะต้องมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อรับภาระหน้าที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน เงินที่ได้จากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส (หลังหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและภาษีที่เกี่ยวข้อง) จะรวมเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับซึ่งผู้ขายกระแสรายรับจะต้องจัดให้ผู้ซื้อส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA</li> </ul> <p>เหตุสิ้นสุดของสัญญา รวมถึงกรณีที่ผู้ขายกระแสรายรับไม่ชำระกระแสรายรับรายเดือนเป็นระยะเวลาหก (6) เดือนติดต่อกัน หรือผู้ขายกระแสรายรับไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันตามที่ระบุไว้ในสัญญา RSTA และการไม่ปฏิบัติตามนั้นไม่ได้รับการแก้ไขเยียวยาหรือไม่สามารถแก้ไขเยียวยาให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนด หรือผู้ขายกระแสรายรับล้มละลายหรือถูกเจ้าหนี้เริ่มดำเนินคดีฟ้องล้มละลาย หรือสัญญาเช่าแสนสิริสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนด</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การที่สัญญา RSTA สิ้นสุดลง ไม่มีผลกระทบต่อภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับซึ่งเกิดขึ้นก่อนหน้าวันที่สัญญาสิ้นสุดลง และผู้ขายกระแสรายรับรับทราบและตกลงว่าถึงแม้ว่าจะมีหนังสือแจ้ง</li> </ul>
-------------------------------------	---

	<p>การบอกเลิกสัญญาและวันที่สิ้นสุดของสัญญาได้ผ่านไปแล้วก็ตาม ผู้ขายกระแสรายรับจะปฏิบัติ ตามภาระผูกพันเหล่านั้นทั้งหมดจนกว่าภาระผูกพันเหล่านั้นจะเสร็จสมบูรณ์หรือได้รับการปลด เปลื้องทั้งหมดอย่างไม่มีเงื่อนไข</p>
<p><b>การโอน สิทธิ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เว้นแต่กรณีตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญา RSTA ผู้ขายกระแสรายรับและผู้ซื้อกระแสรายรับไม่สามารถ โอนหรือก่อหลักประกันเหนือสัญญา RSTA หรือ โอนผลประโยชน์ทั้งหมดหรือบางส่วนของสัญญา RSTA โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก่อน</li> </ul>
<p><b>กฎหมายที่ ใช้บังคับ และเขต อำนาจ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• สัญญา RSTA อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายไทย</li> <li>• ให้ศาลไทยเป็นศาลที่มีเขตอำนาจเฉพาะในการระงับข้อพิพาทต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับ สัญญา RSTA และเอกสารอื่น ๆ ที่เข้าทำตามสัญญา RSTA</li> </ul>

ภาคผนวก

กระแสรายรับรายเดือนสำหรับ 12 ปีแรก

(หน่วย: บาท)

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

หมายเหตุ

กระแสรายรับรายเดือนที่ระบุในตารางข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสนสิริสำหรับระยะเวลาการเช่าแสนสิริซึ่งจะสิ้นสุดลงในวันที่ 15 ธันวาคม 2574

เอกสารแนบ 2

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าแสนสิริ ("สัญญาเช่า")

และสรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าแสนสิริ ("สัญญาแก้ไขสัญญาเช่า")

1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าแสนสิริ ("สัญญาเช่า")

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"><li>- สิริพัฒน์ โฟร์ ("ผู้ให้เช่า")</li><li>- แสนสิริ ("ผู้เช่า")</li></ul> (ผู้ให้เช่าและผู้เช่า ในเอกสารแนบนี้จะรวมเรียกว่า "คู่สัญญา")
สถานที่เช่า	<ul style="list-style-type: none"><li>- ที่ดินจำนวน สาม (3) แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 4440, 4273 และ 2641 ("ที่ดิน") และ</li><li>- บรรดาสิ่งปลูกสร้าง โครงสร้าง และอาคารที่ปลูกสร้างบนที่ดิน ซึ่งรวมถึงสำนักงาน อาคารจอดรถ ถนน ทางเดิน ลานจอดรถภายนอกอาคาร และส่วนควบต่าง ๆ ดังปรากฏรายละเอียดในแบบแปลนก่อสร้างและใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. 6) เลขที่ 220/2562 ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2562 ("ทรัพย์สิน")</li></ul> (ที่ดิน และทรัพย์สิน จะรวมเรียกว่า "สถานที่เช่า") <ul style="list-style-type: none"><li>- ผู้ให้เช่าตกลงจะส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เสร็จสมบูรณ์ตามรายละเอียดในสัญญาเช่าและผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการตกแต่งสถานที่เช่า</li></ul>
การเช่า	<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>ระยะเวลาการเช่า:</u> สิบสอง (12) ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 ("วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า") จนถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574 เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</li><li>- <u>การขยายระยะเวลาการเช่า:</u> ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือว่าผู้เช่าประสงค์จะขยายระยะเวลาการเช่าหรือไม่อย่างน้อยสอง (2) ปี ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าไม่แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเกี่ยวกับการขยายระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะมีสิทธิขยายระยะเวลาการเช่าเป็นระยะเวลาสอง (2) ปี นับจากวันที่ 15 ธันวาคม 2574 โดยส่งหนังสือบอกกล่าวการขยายระยะเวลาการเช่าให้กับผู้เช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปดังกล่าวจะยังคงเป็นข้อกำหนดและเงื่อนไขเดิม ยกเว้นค่าเช่าซึ่งจะมีการตกลงกันระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย</li><li>- <u>การจดทะเบียนการเช่า:</u> คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ในการจดทะเบียนสัญญาเช่าฉบับนี้ ณ สำนักงานที่ดินที่สถานที่เช่าอยู่ในเขตรับผิดชอบภายในวันที่ผู้ให้เช่ากำหนด โดยการแจ้งเป็นหนังสือส่งไปยังผู้เช่าให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแจ้งวันจดทะเบียนเช่าให้ผู้เช่าทราบ คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันดำเนินการจดทะเบียนสัญญาเช่าในวันที่ 30 มิถุนายน 2563</li></ul>
ข้อปฏิบัติของผู้ให้เช่า	<ul style="list-style-type: none"><li>- ผู้ให้เช่าจะปฏิบัติตามภาระผูกพันดังต่อไปนี้ในระหว่างระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป<ul style="list-style-type: none"><li>ก) อนุญาตให้ผู้เช่า ครอบครองและใช้ประโยชน์สถานที่เช่าอย่างสงบและปราศจากการแทรกแซงหรือรบกวนจากผู้ให้เช่า</li></ul></li></ul>

	<p>ข) ไม่จำหน่ายหรือก่อการระคิดพันใด ๆ เกี่ยวกับสถานที่เช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือล่วงหน้าจากผู้เช่า</p> <p>ค) ดำเนินการให้เป็นที่น่าพอใจที่คินมีทางเข้าและทางออกสู่ทางสาธารณะ และได้สิทธิการระจำยอมตามรายละเอียดที่ปรากฏใน โฉนดที่ดินที่มีการจดทะเบียนการระจำยอมซึ่งแนบมาในภาคผนวก 5 แนบท้ายสัญญาเช่า</p> <p>ง) อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าเกี่ยวกับเอกสาร การขออนุญาต และการติดต่อสื่อสารกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อการบำรุงรักษาสถานที่เช่า</p>
ค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน นับจากวันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า ("ค่าเช่า") ตามอัตราและงวดการชำระเงินที่ปรากฏในสัญญาเช่า โดยผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในหรือก่อนวันที่ 5 ของทุกเดือนปฏิทิน</li> <li>- เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่า ผู้ให้เช่าอาจออกใบแจ้งหนี้ให้กับผู้เช่าในวันที่ 25 ของแต่ละเดือนปฏิทินก่อนเดือนที่ครบกำหนดชำระค่าเช่า</li> <li>- ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าภายในสิบห้า (15) วัน หลังจากที่ได้รับชำระค่าเช่าโดยครบถ้วน</li> </ul>
การคืนค้ำชำระค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>ผู้เช่าคืนค้ำชำระค่าเช่าไม่เกินสามสิบ (30) วัน</u> ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาการชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระให้แก่ผู้ให้เช่า และชำระค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของค่าเช่าที่ค้างชำระ โดยคิดค่าปรับเป็นรายวันนับจากวันที่ผู้เช่าคืนค้ำชำระค่าเช่าจนกระทั่งมีการชำระเงินค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่าจนครบถ้วน</li> <li>- <u>ผู้เช่าคืนค้ำชำระค่าเช่าเกินกว่าสามสิบ (30) วัน</u> ในกรณีที่ผู้เช่าคืนค้ำชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่าสามสิบ (30) วัน ผู้เช่าตกลงให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าในสาระสำคัญ ซึ่งผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าโดยส่งหนังสือแจ้งผู้เช่า และกลับเข้าครอบครองสถานที่เช่า และ/หรือริบเงินประกันความเสียหาย (ตามที่นิยามไว้ข้างล่างนี้) ในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าจะชำระค่าปรับ ค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการบังคับสัญญาเช่าให้กับผู้ให้เช่า เว้นแต่ผู้เช่ามีสิทธิโต้แย้งหนึ่งดังกล่าวได้ตามกฎหมาย</li> </ul>
ข้อปฏิบัติของผู้เช่า	<p>ผู้เช่าตกลงจะปฏิบัติตามภาระผูกพันดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>การตรวจสอบสถานที่เช่า (ข้อ 4.1):</u> ผู้ให้เช่าและตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปตรวจสอบสถานที่เช่า ในระหว่างเวลาทำการปกติของผู้เช่า เมื่อได้ส่งหนังสือแจ้งล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน เว้นแต่จะเป็นเรื่องเร่งด่วนซึ่งไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือแจ้งล่วงหน้า การดำเนินการของผู้ให้เช่าและตัวแทนของผู้ให้เช่าจะต้องไม่ก่อความเสียหายและรบกวนการดำเนินธุรกิจตามปกติของผู้เช่า</li> <li>- <u>การบำรุงรักษา (ข้อ 4.2):</u> ผู้เช่าจะต้องบำรุงรักษาและซ่อมแซมสถานที่เช่า รวมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของสถานที่เช่า เสมือนวิญญูชนพึงรักษาทรัพย์สินของตนเอง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ในกรณีที่ผู้เช่ามิได้ทำการซ่อมแซมหรือจัดเปลี่ยนอุปกรณ์ภายในสถานที่เช่าซึ่งเสียหายจากการกระทำของผู้เช่า หรือพนักงาน ลูกค้า แยก หรือบริวารของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในการซ่อมแซม และ/หรือจัดเปลี่ยนอุปกรณ์ให้กับผู้ให้เช่า</li> </ul>

	<p>หากผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ (หรือผู้รับประโยชน์ร่วม) ผู้ให้เช่าตกลงที่จะส่งมอบค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสถานที่เช่าตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริงภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>การจัดการขยะ เศษวัสดุ และระบบระบายน้ำ</u> (ข้อ 4.3): ผู้เช่าจะรับผิดชอบในการขนย้ายเศษวัสดุและขยะออกจากสถานที่เช่าเป็นประจำ หากผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิ (แต่ไม่ใช่ภาระผูกพัน) ดำเนินการดังกล่าวเอง และผู้เช่าจะต้องชดเชยค่าใช้จ่ายตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริงให้กับผู้ให้เช่าภายในเจ็ด (7) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่ามีหนังสือแจ้งค่าใช้จ่ายดังกล่าว</li> </ul> <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาดต่อระบายน้ำที่อุดตันซึ่งเกิดจากการละลายปราคาจากความระมัดระวังของผู้เช่า และ/หรือพนักงาน ลูกค้า ตลอดจนบริการของผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>การใช้ที่อนุญาต</u> (ข้อ 4.4): ผู้เช่าจะใช้สถานที่เช่าเพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานสำหรับการประกอบธุรกิจ และจะไม่ใช่สถานที่เช่าเพื่อการอื่นใด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (ก) กิจกรรมที่ผิดกฎหมายหรือขัดต่อศีลธรรมอันดีงาม (ข) การขายสินค้าทอดตลาด (ค) กิจกรรมที่ไม่ตรงกับประเภทอาคารที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย</li> <li>- <u>การจำกัดน้ำหนักบรรทุกทุกในสถานที่เช่า</u> (ข้อ 4.5): ผู้เช่าต้องไม่วางหรือนำสิ่งของใด (ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด) ซึ่งมีน้ำหนักเกินสามร้อย (300) กิโลกรัมต่อตารางเมตรเข้ามาในสถานที่เช่า เว้นแต่ด้วยความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า</li> <li>- <u>การตกแต่ง ต่อเติม เปลี่ยนแปลง และแก้ไข</u> (ข้อ 4.6): ผู้เช่าจะไม่ทำการตัดแปลง และ/หรือต่อเติมสถานที่เช่าในส่วนที่อาจกระทบต่อความมั่นคงและปลอดภัยของโครงสร้างอาคาร เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า และได้รับอนุญาตจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายการตัดแปลงหรือต่อเติมดังกล่าวด้วย</li> </ul> <p>ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการตกแต่งสถานที่เช่า ทั้งนี้ การตกแต่งที่อาจกระทบต่อความมั่นคง และปลอดภัยของโครงสร้างของอาคารจะต้องดำเนินการตามแบบและกรอบเวลาที่ได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของตกลงที่จะให้ความร่วมมือกับผู้เช่าตามสมควรในการดำเนินการดังกล่าว</p> <p>ผู้เช่าจะต้องทำการตกแต่งสถานที่เช่าด้วยมาตรฐานที่เหมาะสมกับสถานที่เช่าและช่างฝีมือดี</p> <p>ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าที่ปรึกษา และ/หรือค่าบริการให้กับที่ปรึกษาที่ผู้ให้เช่าจ้างมา ตามขอบเขตของงานและอัตราค่าบริการที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายก่อนการว่าจ้าง เพื่อการตรวจสอบคุณภาพและวัสดุของงานตกแต่ง เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>ตลอดระยะเวลาที่ทำการตกแต่ง ลูกจ้างและผู้รับจ้างของผู้เช่าจะต้องให้ความร่วมมือและปฏิบัติตามข้อเสนอนะที่สมควรของผู้ให้เช่าและบุคคลที่ผู้ให้เช่ามอบหมาย นอกจากนี้ ยังต้องปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของกรุงเทพมหานคร และ/หรือระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องด้วย</p>
--	---

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

กุญแจของสถานที่เช่าทั้งหมด คืนให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่ผู้เช่าได้รับมอบ และในสภาพที่เสมือนวิญญูชนพึงรักษาทรัพย์สินของตนเอง ทั้งนี้ ยกเว้นในกรณีที่ไม่สามารถโอนส่วนควบหรืออุปกรณ์ให้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือการสึกหรอเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามสมควร

ภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่าหรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ผู้เช่าต้องทำการรื้อถอนสิ่งต่อเติม และ/หรือสิ่งตกแต่งสถานที่เช่า และซ่อมแซมสถานที่เช่าให้กลับสู่สภาพเดิมก่อนที่ผู้เช่าเข้าครอบครองสถานที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว เว้นแต่จะมีการแจ้งต่อผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับสิ่งต่อเติม และ/หรือสิ่งตกแต่งของสถานที่เช่า ในกรณีเช่นว่านี้ ผู้ให้เช่าไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระเงินใด ๆ ให้กับผู้เช่าสำหรับสิ่งต่อเติมหรือสิ่งตกแต่งดังกล่าว ถ้ามีความเสียหายอันเกิดจากการรื้อถอน ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมสถานที่เช่าให้กลับสู่สภาพเดิม

ในกรณีที่ผู้เช่ามิได้ทำการรื้อถอนหรือซ่อมแซมสถานที่เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายจากผู้เช่าในการรื้อถอน ซ่อมแซม หรือแก้ไขสถานที่เช่าให้กลับสู่สภาพเดิมได้

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

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

- การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ (ข้อ 4.10): ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของทางราชการ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสุขอนามัยและความปลอดภัย (ตามแต่กรณี) ผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ ภาษี และค่าธรรมเนียมทางการสำหรับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า หากหน่วยงานของรัฐขอให้ผู้ให้เช่าทำการชำระเงินค้ำชำระดังกล่าวหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องชดเชยคืนเงินให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า

ผู้เช่าจะรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายหรือดำเนินการให้ผู้ให้เช่าได้รับการรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายอย่างครบถ้วน ในกรณีที่มีคำสั่ง การเรียกร้อง ความเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมที่เกิดขึ้นจากการที่ผู้เช่า หรือพนักงาน บริวาร ตัวแทน ผู้รับจ้าง หรือแขกของผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่านี้



- ภาษีและค่าธรรมเนียม (ข้อ 4.11):

ภาษีและค่าธรรมเนียม	คู่สัญญาที่ต้องรับผิดชอบ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้เช่า</li> <li>- ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่เช่าฯ ตามอัตราที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องประเมินและเรียกเก็บ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา โดยจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าแจ้งอัตราค่าภาษีดังกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>- ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือกฎหมายอื่นเกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สิน หรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ในอนาคต ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าภาษีและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้กฎหมายอื่นเกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สิน หรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ดังกล่าวทั้งจำนวน</li> </ul>
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ใ้ได้รับยกเว้น</li> <li>- หากมีการเปลี่ยนแปลงในกฎหมายทำให้ค่าเช่าถูกเรียกเก็บภาษี ผู้เช่ายินยอมชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวให้แก่ ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าภาษี และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ</li> </ul>
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้เช่าจะหักภาษี ณ ที่จ่าย ทุกครั้งที่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า และจะมอบหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า</li> </ul>
อากรแสตมป์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้ให้เช่า</li> </ul>
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้ให้เช่า</li> </ul>

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

ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงว่าผู้เช่ามีสิทธิตั้งชื่อสถานที่เช่า และจะแจ้งชื่อดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ผู้เช่ารับรองว่าชื่อของสถานที่เช่าจะไม่ถูกจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินทางปัญญาประเภทใดที่ผู้เช่าสามารถอ้างสิทธิหรือถูกอ้างถึงในฐานะเจ้าของจดทะเบียนของชื่อดังกล่าว ผู้เช่าจะไม่ใช้ชื่อสถานที่เช่าในทรัพย์สินอื่นของผู้เช่า และผู้ให้เช่าจะยังคงมีสิทธิใช้ชื่อสถานที่เช่า

	<p>ต่อไปหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้ว แต่ทั้งนี้การสิ้นสุดของสัญญาต้องไม่ได้เกิดจากการผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า</p>
<p><b>การประกันภัย</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้ให้เช่าจะจัดหาและดำรงกรมธรรม์ประกันภัยทั้งหมดไว้กับผู้รับประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเลือกด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยครอบคลุมสถานที่เช่า และทรัพย์สินอื่นทั้งหมดที่ติดตั้ง ตั้งอยู่ หรือวางอยู่ในสถานที่เช่า ผู้รับประกันภัยของการประกันภัยดังกล่าวคือผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าของผู้ให้เช่า (ถ้ามี) การประกันภัยดังกล่าวให้ความคุ้มครองดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>ก) <u>การประกันภัยสำหรับความเสียหายทุกประเภท</u> โดยที่จำนวนเงินเอาประกันภัยจะต้องไม่น้อยกว่ามูลค่าของใหม่เต็มจำนวน (full replacement cost) ของทรัพย์สิน โดยไม่รวมมูลค่าของที่ดินที่ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต.</li> <li>ข) <u>การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก</u> โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยไม่น้อยกว่าสามสิบล้าน (30,000,000) บาท</li> <li>ค) <u>การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก</u> โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยไม่น้อยกว่าค่าเช่ารายปีตามสัญญาเช่า</li> </ul> </li> <li>- คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>ก) ผู้เช่าตกลงที่จะจัดหาและดำรงกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองแต่เพียงผู้เดียว โดยที่มีผู้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ และคุ้มครองทรัพย์สินทั้งหมดของผู้เช่า และสิ่งตกแต่งที่วางซึ่งผู้เช่าเป็นเจ้าของภายในสถานที่เช่า หากมีความเสียหายเกิดขึ้น ผู้เช่าจะทำการซ่อมแซมสิ่งตกแต่งดังกล่าวโดยใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากกรมธรรม์ประกันภัย</li> <li>ข) ผู้เช่าจะมีสิทธิซ่อมแซมทรัพย์สินและสิ่งตกแต่งอื่นใดทั้งหมดที่ติดตั้ง และ/หรือติดตั้งอยู่ในสถานที่เช่า ผู้เช่าตกลงจะปฏิบัติตามคำสั่งของผู้รับประกันภัยของผู้ให้เช่าในกรณีที่ผู้ให้เช่าจ่ายค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยให้แก่ผู้เช่า เพื่อปรับปรุงสถานที่เช่า</li> <li>ค) ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ ชำระ และรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า สำหรับกระบวนการพิจารณาต้นทุน ค่าใช้จ่าย การเรียกร้อง และความรับผิดใด ๆ จากบุคคลที่สาม ซึ่งมีขึ้นต่อหรือเกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าอันเนื่องจากการกระทำ การละเว้นกระทำการ หรือความประมาทเลินเล่อ หรือการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาโดยผู้เช่า ผู้รับจ้าง ตัวแทน ผู้รับอนุญาต หรือแขกของผู้เช่า</li> <li>ง) ตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องจัดทำและดำรงไว้ซึ่ง (1) การประกันภัยความรับผิดโดยทั่วไปต่อสาธารณชนตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และ (2) การประกันอัคคีภัยสำหรับทรัพย์สินของ ผู้เช่าที่ตั้งอยู่ภายในสถานที่เช่า ซึ่งจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าก่อน กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว จะต้องทำกับผู้รับประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้เลือกหรือที่ผู้ให้เช่าอนุมัติ</li> </ul> </li> </ul>

<p><b>สถานที่เช่าที่เสียหายหรือถูกทำลาย</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ในกรณีที่สถานที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน ด้วยสาเหตุใดก็ตาม จนทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้สถานที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะพิจารณาและตกลงกันว่าจะสร้างหรือซ่อมแซมสถานที่เช่าหรือไม่ โดยจะต้องมีการปรึกษาหารือเพื่อตกลงกันภายในสี่สิบห้า (45) วันนับจากวันที่เกิดความเสียหายขึ้น</li> <p>หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะสร้างหรือซ่อมแซมสถานที่เช่าใหม่ ผู้ให้เช่าจะเป็นฝ่ายรับผิดชอบการดำเนินการดังกล่าว โดยใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประกันภัยหรือผู้รับประกันภัยร่วม</p> <p>การก่อสร้าง และ/หรือการซ่อมแซมจะต้องเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และจะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในสอง (2) ปี นับจากวันที่เกิดความเสียหาย หรือวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน</p> <p>หากค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยไม่เพียงพอสำหรับการก่อสร้างหรือซ่อมแซม ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบส่วนที่ขาด เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ในกรณีเช่นว่านี้ สิทธิและภาระผูกพันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายภายใต้สัญญาเช่าจะยังคงเหมือนเดิม และผู้ให้เช่าจะเป็นเจ้าของอาคารใหม่หรืออาคารที่ได้รับการซ่อมแซมดังกล่าวซึ่งถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสถานที่เช่า</p> <p>หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันว่าจะไม่สร้างหรือซ่อมแซมสถานที่เช่าใหม่หรือไม่สามารถเจรจาดังกล่าวได้ภายใน 45 วัน สัญญาเช่าจะถูกยกเลิกโดยอัตโนมัติทันที ในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าจะคืนค่าเช่าที่ชำระล่วงหน้าตามส่วนของระยะเวลาที่เหลืออยู่ให้กับผู้เช่าภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่สัญญาเช่าถูกยกเลิก</p> <li>- ในกรณีที่สถานที่เช่าเสียหายเพียงส่วนหนึ่งและผู้เช่ายังคงสามารถใช้งานสถานที่เช่าต่อไปได้ ให้สิทธิและภาระผูกพันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายภายใต้สัญญาเช่ายังคงมีผลบังคับ โดยให้ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมสถานที่เช่า โดยใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากกรมธรรม์ประกันภัย</li> <li>- ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่าในระหว่างระยะเวลาที่มีการซ่อมแซมหรือก่อสร้างสถานที่เช่า ซึ่งผู้เช่าไม่สามารถใช้สถานที่เช่าเพื่อการประกอบธุรกิจได้</li> </ul>
<p><b>ข้อจำกัดความรับผิด</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ภายใต้บังคับแห่งข้อกำหนดว่าด้วยเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่า ผู้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่า และ/หรือพนักงานและบริวารของผู้ให้เช่า หากเกิดการบาดเจ็บ ความเสียหาย ความสูญเสีย หรือความรับผิดอื่นใดที่เกิดขึ้นกับผู้เช่า บุคคลใด ๆ หรือทรัพย์สิน อันเนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่ไม่ได้อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ให้เช่า</li> </ul>
<p><b>เหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ในกรณีที่ผู้เช่า <ul style="list-style-type: none"> <li>ก) ไม่ทำการชำระค่าเช่าหรือเงินชำระอื่น ๆ เมื่อถึงกำหนดชำระ หรือไม่ปฏิบัติตามคำรับรองและคำยืนยันใด ๆ ภายใต้สัญญาเช่า และผู้ให้เช่าได้แจ้งเตือนเป็นหนังสือให้ผู้เช่าแก้ไขการไม่ชำระหรือไม่ปฏิบัติตามดังกล่าวแล้ว (แล้วแต่กรณี) แต่ผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าวภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับการบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า หรือ</li> </ul> </li> </ul>

	<p>ข) ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรืออยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาภายใต้กฎหมายล้มละลาย ไม่ว่าจะโดยสมัครใจหรือโดยบังคับ หรือเมื่อมีการแต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือทรัสต์สำหรับทรัพย์สินทั้งหมดหรือส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งหมดของผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีในเวลาใด ๆ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร สิทธิบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าไม่เป็นการตัดสิทธิหรือสิทธิแก้ไขเยียวยาความเสียหายอื่นใดที่พึงปวงที่ให้แก่ผู้เช่า (เช่น สิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย หรือสิทธิในการยึดเงินประกันสัญญาเช่า)</li> <li>- หากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าสถานที่เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยไม่มีเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาหรือเหตุผลโดยชอบใด ๆ ภายใต้กฎหมาย ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าฉบับนี้ และผู้ให้เช่าจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทุกเมื่อ โดยส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้เช่า และผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันสัญญาเช่าและเรียกร้องค่าขาดประโยชน์จากผู้เช่า โดยคิดคำนวณตามจำนวนค่าเช่านับแต่วันบอกเลิกสัญญาจนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือจนถึงวันที่ผู้เช่ารายใหม่เข้าทำการเช่าสถานที่เช่า สิทธิการบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าจะไม่เป็นการตัดสิทธิหรือสิทธิแก้ไขเยียวยาความเสียหายอื่นใดที่พึงปวง (ถ้ามี) ของผู้ให้เช่า</li> <li>- ในกรณีที่ผู้ให้เช่า <ul style="list-style-type: none"> <li>ก) ไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนคำยืนยันและคำรับรองใดภายใต้สัญญาเช่า และผู้เช่าได้บอกกล่าวผู้ให้เช่าเป็นหนังสือให้แก้ไขเยียวยาการไม่ปฏิบัติหรือการฝ่าฝืนดังกล่าวแล้ว (ตามแต่กรณี) แต่ผู้ให้เช่าไม่แก้ไขเยียวยาภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้เช่า หรือ</li> <li>ข) ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรืออยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาภายใต้กฎหมายล้มละลาย ไม่ว่าจะโดยสมัครใจหรือโดยบังคับ หรือมีการแต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์หรือทรัสต์สำหรับทรัพย์สินทั้งหมดหรือส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งหมดของผู้ให้เช่า ในกรณีนี้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในเวลาใดก็ได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าเสียหายทั้งหมดที่เกิดจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่า</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>ผลของการบอกเลิกสัญญา</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปในสถานที่เช่าและกลับเข้าครอบครองสถานที่เช่าโดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้เช่า</li> <li>- ผู้เช่าต้องรื้อถอนอาคาร สิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ และอุปกรณ์ทั้งหมดที่ตั้งอยู่ในสถานที่เช่า ("สิ่งของที่รื้อถอน") ภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งของที่รื้อถอนดังกล่าว โอนไปยังผู้ให้เช่าทันทีโดยไม่มีเงื่อนไขหรือค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมใด ๆ</li> <li>- คู่สัญญาตกลงว่าให้ความยินยอมในข้อนี้ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง</li> </ul>
<p><b>หนังสือบอกกล่าว</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- คู่สัญญาตกลงอย่างชัดแจ้งว่า หนังสือบอกกล่าวที่ส่ง โดยจดหมายลงทะเบียนให้ถือว่าได้ส่งแล้ว เมื่อนำส่ง อย่างไรก็ตาม หากหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวถูกส่งกลับคืนมาเนื่องจากไม่มีผู้รับจะถือว่าได้ส่งหนังสือบอกกล่าวนั้นแล้ว เมื่อหนังสือนั้นได้ถูกปิดไว้ ณ ที่อยู่ที่ระบุในสัญญาเช่า</li> </ul>
<p><b>เงินประกันความเสียหาย</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เงินประกันความเสียหาย เท่ากับ ค่าเช่าสิบสอง (12) เดือน ("เงินประกันความเสียหาย") เงินประกันความเสียหายไม่ใช่การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้เช่าต้องวางเงินประกันความเสียหายในวันเริ่มต้นสัญญาเช่า เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า และเพื่อเป็นหลักประกันความเสียหายใด ๆ ที่เกิดกับสถานที่เช่าอันเนื่องมาจากผู้เช่า</li> <li>- ในกรณีที่มีการปรับขึ้นค่าเช่า ผู้เช่าตกลงที่จะมอบเงินประกันความเสียหายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อให้เงินประกันความเสียหายเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นมาสำหรับระยะเวลาสิบสอง (12) เดือน ภายในสิบห้า (15) วันนับจากวันที่มีการปรับขึ้นค่าเช่า</li> <li>- เงินประกันความเสียหายนี้ต้องคืนให้แก่ผู้เช่าโดย ไม่มีดอกเบี้ยภายในกำหนดสี่สิบห้า (45) วันหลังจากที่สัญญาเช่าครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง ภายหลังจากที่ได้หักค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากผู้เช่าแล้ว</li> <li>- ผู้ให้เช่าจะริบเงินประกันความเสียหาย เมื่อผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าจะส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้เช่าพร้อมทั้งหลักฐานที่เกี่ยวข้องไม่น้อยกว่าสิบห้า (15) วันก่อนทำการริบเงินประกันความเสียหาย</li> <li>- หลังจากที่ถูกผู้ให้เช่าริบเงินประกันความเสียหายแล้ว ผู้เช่าจะวางเงินประกันความเสียหายเพิ่มเติมภายในสิบห้า (15) วันนับจากวันที่ริบเงินประกันความเสียหายและแจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว</li> <li>- ในกรณีที่เงินประกันความเสียหาย ไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนที่ขาดให้ครบถ้วนภายในกำหนด 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า</li> </ul>
<p><b>เหตุสุดวิสัย</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เว้นแต่จะมีภาระระบุไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ตนไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย</li> <li>- "เหตุสุดวิสัย" หมายถึงเหตุการณ์ใดที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดความเสียหายร้ายแรง ซึ่งไม่สามารถป้องกันได้แม้ว่าบุคคลนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรแล้ว รวมถึงการตรากฎหมายหรือการดำเนินการใด ๆ ของรัฐบาลที่ส่งผลกระทบต่อการใช้สัญญาเช่า ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย อุทกภัย แผ่นดินไหว อุบัติเหตุ สงคราม การจลาจล การนัดหยุดงาน การปิดงานดั่งจ้าง การก่อการร้าย และเหตุการณ์อื่นใดที่ส่งผลกระทบในทำนองเดียวกัน</li> <li>- สำหรับธุรกรรมทางการเงินหรือธุรกรรมอื่นใดที่ต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ คำว่า เหตุสุดวิสัย ให้หมายความรวมถึง เหตุการณ์ที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยปิดทำการหรือไม่สามารถดำเนินกิจการได้</li> <li>- หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่าเนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุสุดวิสัยที่ทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับผลประโยชน์ตามสัญญาเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาเช่าโดยสุจริต</li> </ul>
<p><b>กฎหมายที่ใช้บังคับ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กฎหมายไทย / ศาลไทย</li> </ul>

2) สรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าแสตนลิตริ (“สัญญาแก้ไขสัญญาเช่า”)

วันที่มีผลใช้บังคับ	วันที่ธุรกรรมตามสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำเร็จ (Closing Date) โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบกำหนดวันที่มีผลใช้บังคับดังกล่าวเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน							
แก้ไขข้อ 3.1 (ก)	<p>แก้ไขการจ่ายชำระค่าเช่า โดยให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในงวดที่กำลังจะถึงกำหนดชำระเมื่อผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นหนังสือแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน และงวดต่อ ๆ ไป ด้วยวิธีการโอนเงินผ่านธนาคารเข้า 3 (สาม) บัญชีดังต่อไปนี้</p> <table border="1" data-bbox="483 577 1370 1039"> <tr> <td data-bbox="483 577 927 685">บัญชีเงินฝากธนาคารของสิริพัฒน์ โฟร์</td> <td data-bbox="927 577 1370 685">เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการของสิริพัฒน์ โฟร์</td> </tr> <tr> <td data-bbox="483 685 927 784">บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัล</td> <td data-bbox="927 685 1370 784">เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการของผู้ถือโทเคนดิจิทัล</td> </tr> <tr> <td data-bbox="483 784 927 1039">บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนซึ่งกระแสรายรับจะถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)</td> <td data-bbox="927 784 1370 1039">เพื่อจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล</td> </tr> </table>		บัญชีเงินฝากธนาคารของสิริพัฒน์ โฟร์	เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการของสิริพัฒน์ โฟร์	บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนซึ่งกระแสรายรับจะถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)	เพื่อจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
บัญชีเงินฝากธนาคารของสิริพัฒน์ โฟร์	เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการของสิริพัฒน์ โฟร์							
บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการของผู้ถือโทเคนดิจิทัล							
บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนซึ่งกระแสรายรับจะถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)	เพื่อจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล							
แก้ไขข้อ 4.9 (จ)	แก้ไขกำหนดระยะเวลาการติดตั้งป้าย การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และการใด ๆ ที่จำเป็นในการขายทรัพย์สินที่เช่า โดยแก้ไขจาก เมื่อครบรอบเก้า (9) ปีของระยะเวลาการเช่า เป็นครบรอบสี่ (4) ปีของระยะเวลาการเช่า							
แก้ไขข้อ 4.11 (ก)	แก้ไขรายละเอียดเกี่ยวกับภานี้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ภานี้ โรงเรือนและที่ดิน ภานี้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภานี้จากทรัพย์สิน หรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ในอนาคต จากเดิมที่ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งจำนวน แก้ไขเพิ่มเติมเป็นเพียงจะรับผิดชอบเฉพาะส่วนที่เพิ่มเติมจากกฎหมายเดิมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งแทน							
เพิ่มเติมข้อ 4.12 (ค)	ให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบและรับภาระในการชำระค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคต่าง ๆ สำหรับและที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ที่เกิดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามสัญญาเช่าทั้งหมด							
แก้ไขข้อ 5	การประกันภัยของผู้ให้เช่า เพิ่มเติมโดยระบุให้ชัดเจนว่าตลอดอายุของสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องจัดทำประกันภัยให้ครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า							

**เอกสารแนบ 3**  
**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**

# สัญญาก่อตั้งทรัสต์

สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิ

ลงวันที่

21 กันยายน พ.ศ. 2564

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (ในฐานะทรัสต์)

และ

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด

(ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ก่อตั้งทรัสต์)

และ

บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด

(ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล)



## สารบัญ

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

# สัญญาก่อตั้งทรัสต์

## สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

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

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

ซึ่งต่อไปในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกคู่สัญญาทุกฝ่ายรวมกันว่า "คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่าย"

### โดยที่

- ก. วัตถุประสงค์ของการระดมทุนโดยการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลนั้น คือ การนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมป์ส (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้)
- ข. โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนหนึ่งไปลงทุนในสัญญา RSTA (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมป์ส จาก บริษัทสิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด ("สิริพัฒน์ โฟร์") ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมป์ส โดยที่สิริพัฒน์ โฟร์ จะนำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ไปชำระแก่เจ้าหนี้ที่มีหลักประกันของตน และดำเนินการให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมป์ส ปลอดภัยจากภาระจำนองที่มีอยู่ และเพื่อการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อมิให้ทรัพย์สินหลักซึ่งสร้างกระแสรายรับภายใต้โทเคนดิจิทัล

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

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

### คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่ายจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

#### 1. คำจำกัดความ

- 1.1 เว้นแต่ข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ให้มีความจำกัดความดังต่อไปนี้

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

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

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

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

"**กองทรัสต์**" หมายถึง กองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

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

"**ความเสียหายโดยสิ้นเชิง**" หมายถึง ความเสียหายของทรัพย์สินที่สูญหายหรือเสียหายทั้งหมด หรือได้รับความเสียหายจนถึงขั้นไม่คุ้มค่าที่จะซ่อมแซม หรือความเสียหายที่ต้องทำให้ต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนเต็มตามจำนวนเงินเอาประกันภัย

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

"**ทรัพย์สินโครงการ**" หมายถึง กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สที่มีข้อผูกพันภายใต้ภาระและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์

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

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

"**บัญชี**" หมายถึง บัญชีงบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ รวมถึงงบการเงินแบบย่อ และเอกสารที่เกี่ยวข้อง

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

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

"**ประกาศ กจ. 15/2561**" ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 15/2561 เรื่องการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

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

"ประกาศ กร. 5/2564" ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร. 5/2564 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นทรัสต์ของทรัสต์ สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์

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

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

"ผู้มีหน้าที่ฯ" ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.1 (ค)

"ผู้ถือโทเคนดิจิทัล" หมายถึง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

"ผู้บริหาร" หมายถึง ผู้บริหารตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 5/2564

"ผู้ถือหุ้นรายใหญ่" หมายถึง ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 5/2564

"พระราชบัญญัติทรัสต์" หมายถึง พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

"รอบบัญชีของกองทรัสต์" หมายถึง รอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ตามที่กำหนดในข้อ 2.6

"วันกำหนดสิทธิ" ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.4.1

"สัญญา RSTA" หมายถึง สัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ระหว่าง สิริพัฒน์ โฟร์ และผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

"สำนักงาน ก.ล.ต." หมายถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

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

"หุ้นร้อยละ 100" หมายถึง หุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทที่เกี่ยวข้อง ไปด้วยจำนวน 2 หุ้นเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายไทยที่กำหนดให้บริษัทต้องมีผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 3 ราย หนึ่งในกรณีที่ไม่ได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ผู้ถือหุ้นอีก 2 หุ้นที่เหลือ ได้แก่ (1) นายทศพร พรวัฒนศิริกุล (2) นางสาวจากรวรรณ รัตนะ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์มอบหมาย ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์และบุคคลอันใดที่กำหนดโดยทรัสต์ได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ สำเร็จภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัล

"เหตุสุดวิสัย" หมายถึง เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดภัยพิบัติโดยไม่อาจป้องกันได้ แม้บุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรตามที่อาจคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้นแล้ว

## 1.2 การตีความ

ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

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

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีข้อสงสัย คู่สัญญาตกลงให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มีผลบังคับเหนือความเข้าใจ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่ทำขึ้นก่อนหน้าเกี่ยวกับการก่อตั้งทรัสต์ระหว่างคู่สัญญา

## 2. การก่อตั้งทรัสต์

### 2.1 ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร

- 2.1.1 กองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทั้งนี้ การก่อตั้งทรัสต์นี้จะมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีกองทรัสต์โดยดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100

ใน สิริพัฒน์ โฟร์ สำเร็จ ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ โดยที่ทรัสต์ดังกล่าวจะจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

2.1.2 กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์ที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์ การจัดการกองทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์ตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 1

ทั้งนี้ ทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมีหน้าที่ในการติดตาม ดูแล รวมถึงตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒน์ โฟร์ ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน โดยการอ้างอิงจากข้อมูลซึ่งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลส่งมอบให้แก่ทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1(4) ของเอกสารแนบท้าย 4 ส่วนผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักตามที่หนังสือชี้ชวน กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนกำหนด รวมตลอดถึงหน้าที่อื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

2.1.3 ทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริตเยี่ยงผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ และด้วยความชำนาญ โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (ถ้ามี) และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

2.2 ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

2.2.1 ชื่อ

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

2.2.2 อายุ

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นจนถึงวันที่ครบกำหนดไถ่ถอน (Maturity) หรือเมื่อครบอายุของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ตามความในข้อ 13.2 หรือวันที่เลิกกองทรัสต์โดยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือโดยผลของกฎหมาย

2.2.3 ประเภท

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

## 2.2.4 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลก่อตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศ กร. 4/2564 ในการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อมิให้ทรัพย์สินของโครงการถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนและ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

## 2.3 วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ ได้แก่ วันที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒนไฟร์ สำเร็จเสร็จสิ้นภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 5.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจาก (ก) การซื้อขายกระแสรายรับ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการขายกรรมสิทธิ์ในที่ดินและกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส) สำเร็จตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA และ (ข) สิริพัฒนไฟร์ ได้นำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ไปชำระแก่เจ้าหนี้ที่มีหลักประกันของตน และดำเนินการให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ปลอดภัยจากภาระจำนองที่มีอยู่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ การดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒนไฟร์ ตามวรรคหนึ่ง จะต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

## 2.4 ผู้ก่อตั้งทรัสต์

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

โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

## 2.5 ทรัสต์

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

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



ทรัสต์ดังกล่าวที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยตกลงเข้าถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ออนให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในฐานะผู้รับประโยชน์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมต่อไปและตามหลักเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

## 2.6 รอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายนของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

## 3. ผู้รับประโยชน์

ผู้รับประโยชน์ คือ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

## 4. ลักษณะพิเศษของกองทรัสต์ สิทธิของผู้รับประโยชน์

### 4.1 ลักษณะพิเศษของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการลงทุนซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (Trust for SIRIHUB Investment Tokens)

เนื่องจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ นั้น เป็นธุรกรรมการลงทุนซื้อขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ประกาศ กร. 4/2564 และกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการให้มีการก่อตั้งกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้เพื่อคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และป้องกันมิให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ดังนั้น กองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการลงทุนซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ นั้น มีลักษณะพิเศษแตกต่างจากกองทรัสต์อื่น ๆ ซึ่งก่อตั้งภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือ คำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าวดังนี้

#### (ก) สิทธิประโยชน์ของผู้รับประโยชน์

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

ในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ผู้รับประโยชน์จะมีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากกองทรัสต์ โดยสิทธิในการได้รับผลตอบแทนของผู้รับประโยชน์แต่ละรายจะเท่ากับสิทธิในการได้รับผลตอบแทนในฐานะผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนสำหรับแต่ละกลุ่ม ขึ้นอยู่กับว่า

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

(ข) หน่วยทรัสต์ และใบทรัสต์

ไม่มีหน่วยทรัสต์และไม่มีใบทรัสต์ โดยผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นไปตามรายชื่อที่ระบุไว้ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ที่จัดทำขึ้นตามข้อ 4.1 (ค) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

(ค) ทะเบียนผู้รับประโยชน์

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

## 5. ทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 5.1 ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้แก่ หุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์

สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดกระแสรายรับของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ที่จะต้องโอนหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของทรัสต์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายหลังจากการโอนกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA จาก สิริพัฒน์ โฟร์ ไปยังผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำเร็จ และ สิริพัฒน์ โฟร์ ได้นำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ไปชำระแก่เจ้าหนี้ที่มีหลักประกันของตน และดำเนินการให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ปลอดจากภาระจำนองและภาระผูกพันอันใดที่มีอยู่แล้ว

### 5.2 ทรัสต์เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์ เพื่อมิให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

### 5.3 การดูแลและเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

(ก) แยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย โดยต้องทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณี

ที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันตามสภาพที่เป็นอยู่ (As is where is)

- (ข) เก็บรักษา ตรวจสอบ ดูแล เบิกจ่าย และการจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการดูแลและติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ค) ทรัสต์จะต้องเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงเอกสารการทำธุรกรรมซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนทั้งหมดไว้ ณ สำนักงานของทรัสต์ เว้นแต่ โดยลักษณะของทรัพย์สินนั้นไม่สามารถเก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานของทรัสต์ได้ หรือเก็บรักษาทรัพย์สินไว้ที่สำนักงานของผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ซึ่งทรัสต์แต่งตั้งตามข้อ 5.4
- (ง) ทรัสต์ต้องแจ้งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทราบโดยพลันเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

#### 5.4 การตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian)

- (ก) ทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ซึ่งมีความน่าเชื่อถือและมีคุณสมบัติ เพื่อเป็นผู้ดูแลและเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ข) การแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ต้องทำเป็นสัญญาแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian Agreement) และแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้ถือใบทรัสต์ทราบการแต่งตั้งดังกล่าว
- (ค) ทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian)

#### 5.5 การจัดการผลประโยชน์ที่ได้รับจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทรัพย์สิน ดอกผล และผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ (เช่น เงินปันผล เงินได้จากการขายหุ้น สิทธิพัฒนา โฟร์ การจ่ายคืนเงินทุนและผลกำไรเมื่อมีการเลิกบริษัทของ สิทธิพัฒนา โฟร์) เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยถือเป็นกรรมสิทธิ์ของทรัสต์ซึ่งถือในนามของกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และการเก็บรักษาผลประโยชน์ที่ได้รับตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ทั้งนี้ การจ่ายผลตอบแทนนั้น เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน

### 6. กรณีที่ต้องมีการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้รับประโยชน์ และการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

#### 6.1 เหตุผิदनัด

กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิदनัด และเมื่อมีเหตุผิदनัดให้ทรัสต์ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ และจ่ายผลตอบแทนจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ภายใต้ข้อ 6.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

- (ก) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ชำระเงินใด ๆ ตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส ตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 3 เรื่องการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เมื่อเกิดเหตุผิดนัด ของหนังสือชี้ชวน
- (ข) สิริพัฒน์ โฟร์ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส ตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 3 เรื่องการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เมื่อเกิดเหตุผิดนัด ของหนังสือชี้ชวน
- (ค) เมื่อสัญญาเช่าระยะยาวระหว่างแสนสิริและสิริพัฒน์ โฟร์มีเหตุให้ยกเลิกก่อนครบกำหนดอายุสัญญา
- (ง) ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ ("ผู้มีหน้าที่") ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้มละลายตามที่ถูกกฎหมาย กำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้มีหน้าที่ หรือเพื่อขอให้ผู้มีหน้าที่ ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (จ) มีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการที่ขัดแย้งกับกฎหมายอันส่งผลให้ผู้มีหน้าที่ ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการ ดังกล่าว เป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่ไม่ได้เป็นความผิดและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้มีหน้าที่ เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น
- (ฉ) ผู้มีหน้าที่ เข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการหรือชำระบัญชี
- (ช) วิธีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโดยผู้มีหน้าที่ ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

6.2 เมื่อทรัสต์ทราบถึงหรือได้รับแจ้งว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ชำระเงินใด ๆ ตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล เกินกว่า 1 ไตรมาส หรือสิริพัฒน์ โฟร์ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA เกินกว่า 1 ไตรมาส ให้ทรัสต์ส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ (กรณี สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นผู้กระทำผิดหน้าที่) ชี้แจงหรือดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 30 วัน

ทั้งนี้ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุข้างต้นทันทีที่ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

### 6.3 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ

- (ก) การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการนั้นอาจกระทำได้ 2 รูปแบบ ดังนี้
  - (1) การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยตรง กล่าวคือ หุ่นของ สิริพัฒน์ โฟร์ หรือ
  - (2) การจำหน่ายทรัพย์สินทางอ้อม กล่าวคือ ทรัสต์ ในฐานะผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ มีมติให้ สิริพัฒน์ โฟร์ จำหน่ายไปซึ่งกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมป์ส ซึ่ง สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นเจ้าของ

ทั้งนี้ กรณีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโครงการเนื่องจากมีเหตุผิดนัดตามข้อ 6.3 (ข) ของสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้ ทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการเลือกรูปแบบการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโดยวิธีการตามข้อนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์เป็นสำคัญ

(ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโครงการเนื่องจากมีเหตุผิคนัด

ในกรณีที่ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการตามข้อกำหนดของสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้ เนื่องจากมีเหตุผิคนัด ทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ให้ทรัสต์จัดให้มีการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือมีมติในฐานะผู้ถือหุ้นให้ สิริพัฒน์ โฟร์ จำหน่ายไปซึ่งกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมป์ส โดยการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขาย ทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมด (Bidding) โดยวิธีการประกวดราคาที่เป็นไปอย่างโปร่งใส และขาย ทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมดให้แก่ผู้ซึ่งให้ราคาสูงที่สุด

(1.1) ในกรณีที่ขายทรัพย์สินโครงการโดยทรัสต์ ให้ทรัสต์จัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการ โดยทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) โดยวิธีการประกวดราคาได้มาตรฐาน หรือที่ปฏิบัติกันเป็นการทั่วไปในการประมูล ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ลักษณะเดียวกันกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และ ในกรณีจำหน่ายหุ้นต้องดำเนินการภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย โดย ต้องจัดให้มีการประกวดราคาดำเนินไปด้วยความโปร่งใส และจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการให้แก่ผู้ซึ่งให้ราคาสูงที่สุด

(1.2) ในกรณีที่ทรัสต์ ในฐานะผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ มีมติให้ สิริพัฒน์ โฟร์ จำหน่าย กลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมป์ส เนื่องจากมีเหตุผิคนัด ในมติดังกล่าวต้องระบุ บัญชีที่ทรัสต์เปิดไว้เพื่อกองทรัสต์ที่ สิริพัฒน์ โฟร์ ต้องนำเงินที่ได้รับจากการขาย กลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมป์ส ดังกล่าวฝากเข้าบัญชีนั้น

(1.3) ให้ทรัสต์ใช้รายงานการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ซึ่งมีอายุ ไม่เกิน 6 เดือนในวันที่เริ่มประกวดราคาของแต่ละปีโครงการ หรือจัดให้มีการ ประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ใหม่ เพื่อใช้เป็นข้อมูลอ้างอิง ประกอบการดำเนินการประกวดราคาเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ทั้งนี้ มูลค่า จากการประเมินเป็นเพียงตัวเลขที่ทรัสต์ใช้อ้างอิงเท่านั้น ไม่ใช่หน้าที่หรือข้อบังคับ ของทรัสต์ที่จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ให้ได้ไม่น้อยกว่ามูลค่าหรือราคา ประเมินของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สดังกล่าว หากการประกวดราคาซื้อ ขาย (Bidding) เป็นการประกวดราคาตามที่กำหนดไว้ข้างต้น แม้ว่าราคาที่ได้รับ จากการประกวดราคา เนื่องจากปัจจัยในตลาด ณ เวลานั้น รวมถึงเหตุผลทางธุรกิจ สถานการณ์ สภาพคล่อง หรือสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาพเศรษฐกิจ หรือ ปัจจัยอื่น ๆ ส่งผลให้ไม่สามารถหาผู้ซื้อซึ่งให้ราคาไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สิน โครงการที่ได้มาจากการประเมินดังกล่าวได้

(2) ทรัสต์อาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมิน ราคาทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใด เพื่อให้คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลแก่ทรัสต์ใน การดำเนินการประกวดราคาตามข้อ 6.3 (ข)(1) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่าย

ข้างต้นให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถเรียกคืนค่าใช้จ่ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินในกองทรัสต์ได้

- (3) ทรัสต์สามารถหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับ แอสสิริ ภาชี ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนทรัสต์ ค่าจ้างที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งที่ต้องจ่ายให้แก่ทรัสต์หรือบุคคลอื่นใด ก่อนจะนำเงินส่วนที่เหลือเข้าบัญชีที่ทรัสต์เปิดไว้เพื่อกองทรัสต์ เพื่อชำระให้แก่ผู้รับประโยชน์ต่อไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

(ค) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

- (1) กรณีการไถ่ถอนเมื่อครบกำหนดโดยไม่มีเหตุผิดนัด

กรณีที่ไม่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้น การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มดำเนินการ 12 เดือนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หรือในกรณีที่มีการต่ออายุโครงการ การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มดำเนินการใหม่ทันทีที่ทราบว่าจะต้องมีการต่ออายุโครงการ (เว้นแต่ในกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง) โดยการจำหน่ายโครงการจะคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ โดยวิธีการดังต่อไปนี้

(1.1) ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์จัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) โดยวิธีการประกวดราคาที่ได้มาตรฐาน หรือที่ปฏิบัติกันเป็นการทั่วไปในการประมูลขายอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะเดียวกันกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส โดยในกรณีที่เป็นการจำหน่ายหุ้น ต้องดำเนินการภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย โดยต้องจัดให้มีการประกวดราคาดำเนินไปด้วยความโปร่งใส และจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ซึ่งให้ราคาสูงสุด และให้เงื่อนไขการซื้อขายซึ่งเป็นประโยชน์กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลมากที่สุดตามดุลพินิจของผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีการจำหน่ายหุ้น ทรัสต์จะโอนหุ้นคืนให้แก่ผู้ก่อตั้งทรัสต์เมื่อเงื่อนไขในการจำหน่ายหุ้นเป็นไปตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน เพื่อให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการขายหุ้นและคืนเงินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต่อไป

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

มูลค่าหรือราคาประเมินของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ดังกล่าว หากการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) เป็นการประกวดราคาตามที่กำหนดไว้ข้างต้นนี้ แม้ว่าราคาที่ได้รับจากการประกวดราคา เนื่องจากปัจจัยในตลาด ณ เวลานั้น รวมถึงเหตุผลทางธุรกิจ สถานการณ์ สภาพคล่อง หรือสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาพเศรษฐกิจ หรือปัจจัยอื่น ๆ ส่งผลให้ไม่สามารถหาผู้ซื้อซึ่งให้ราคาไม่น้อยกว่า มูลค่าทรัพย์สินโครงการที่ได้มาจากการประเมินดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์อาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี และบุคคลอื่นใด เพื่อให้คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลแก่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ในการดำเนินการประกวดราคานี้

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

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

ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นจะอยู่ภายใต้การตรวจสอบของทรัสต์ว่าการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 เรื่องขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการก่อนการครบกำหนดอายุโครงการของหนังสือชี้ชวนหรือไม่

- (2) กรณีอื่น ๆ

ในกรณีที่ไม่มีเหตุผิดนัด แต่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยวิธีการตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนนั้น ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแจ้งต่อทรัสต์เป็นหนังสือถึงวิธีการ รูปแบบ และรายละเอียดการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามขอบเขตและวิธีการดำเนินการที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยวิธีการตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยภายหลังจากได้รับแจ้งรายละเอียดดังกล่าวแล้ว ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการและให้ความร่วมมือต่าง ๆ ในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในเอกสารต่าง ๆ การลงคะแนนให้ความ

เห็นชอบ เข้าร่วมประชุม เพื่อให้การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสำเร็จตามขอบเขตที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

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

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

6.4 ในกรณีที่ต้องมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้รับประโยชน์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน ให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

6.4.1 ผู้รับประโยชน์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้รับประโยชน์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ณ วันและเวลาดำหนดสิทธิของผู้รับประโยชน์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน โดยอ้างอิงจาก Whitelist ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริอับ ณ วันและเวลาดำหนดสิทธิ ("วันกำหนดสิทธิ")

6.4.2 จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนโดยนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้รับประโยชน์ ตาม Whitelist ที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลให้ข้อมูล โดยผู้รับประโยชน์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยจะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้โดยทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) มอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลประกาศการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน วันกำหนดสิทธิผู้รับประโยชน์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และอัตราผลประโยชน์ตอบแทน โดยส่งหนังสือแจ้งผู้รับประโยชน์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ณ วันกำหนดสิทธิ



- (ข) ดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้รับประโยชน์ (ถ้ามี)

6.4.3 อัตราผลประโยชน์ที่ผู้รับประโยชน์ในแต่ละกลุ่มจะได้รับจากกองทรัสต์ให้เทียบเคียงจากอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกลุ่มต่าง ๆ จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ตามกรณีที่เกี่ยวข้อง

## 7. การจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นของนิติบุคคลเฉพาะกิจซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (passive trust) ตามประกาศ กร. 4/2564 และกองทรัสต์สำหรับการถือครองทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการชำระหนี้ซึ่งเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิ ดังนั้น กองทรัสต์นี้จะไม่มีการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์และทรัสต์ที่ไม่มีหน้าที่จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ โดยงบการเงินของทรัสต์จะไม่รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในการนี้ คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายรับทราบ ว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการทำงบการเงินประจำปีของ สิริพัฒน์ ไฟร์

ทั้งนี้ ทรัสต์ยังคงมีหน้าที่แยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย โดยต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หากมีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดทำงบการเงิน ให้ทรัสต์สามารถมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยให้ถือว่าการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งทรัสต์ได้จัดทำแยกต่างหากจากงบการเงินของทรัสต์แล้ว

## 8. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

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

## 9. การแต่งตั้ง เจือนไซ วิธีการเปลี่ยนแปลง และค่าตอบแทนของทรัสต์

### 9.1 คุณสมบัติของทรัสต์

ทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์

ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้

ทั้งนี้ ระหว่างการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามพระราชบัญญัติทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะ มีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

## 9.2 การแต่งตั้งทรัสต์

ทรัสต์ได้รับการแต่งตั้งโดยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ทรัสต์ที่จะได้รับการแต่งตั้งจะต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือโทเคน ดิจิทัลตามข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน

## 9.3 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์

### 9.3.1 เหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

- (ก) ทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ได้ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ที่มีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดูแลจัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วัน นับจากวันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญาหรือผิดพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณีก่อนที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ได้ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์อื่นใด ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของทรัสต์ ให้กรณีดังกล่าวไม่ถือเป็นเหตุของการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

- (ข) ทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของทรัสต์ ทรัสต์เลิกกิจการสิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล
- (ค) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีมติให้เปลี่ยนแปลงทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน
- (ง) คณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์

- (จ) ทรัสต์ที่ขาดคุณสมบัติในการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือ ทรัสต์ที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ซึ่งไม่อาจดำเนินการแก้ไขให้ความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นสิ้นไป
- (ฉ) ทรัสต์ประสงค์จะลาออกจากการทำหน้าที่ โดยแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน

### 9.3.2 การดำเนินการภายหลังเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ (ยกเว้นเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1 (ค) ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อไป โดยวิธีการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1 (ค) ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดโดยมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลดังกล่าว

### 9.3.3 เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่ยังมีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ได้ ให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1 (ก) และ (จ) ให้ทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ทรัสต์ต่อไป แต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์ เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหาย เสียมูลค่า หรือไร้ประโยชน์ จนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์
- (ข) ในกรณีที่ทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ เลิกกิจการ ชำระบัญชี ถูกระงับการดำเนินกิจการ ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้ชำระบัญชี หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่นในทำนองเดียวกับบุคคลดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดำเนินการเกี่ยวกับกองทรัสต์เท่าที่จำเป็นและสมควร จนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

### 9.3.4 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์รายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ และเพื่อให้ทรัสต์รายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์รายใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ทรัสต์รายเดิมลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์รายใหม่ และมอบหนังสือดังกล่าวให้ทรัสต์รายใหม่เก็บรักษาไว้

ให้ทรัสต์รายเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ทรัสต์รายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่

หากทรัสต์รายเดิมมิได้ดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ทรัสต์รายใหม่ร้องขอต่อศาลเพื่อให้มีคำสั่งให้ทรัสต์รายใหม่ได้มาซึ่งสิทธิเหนือกองทรัสต์ได้

ในกรณีที่ทรัสต์รายเดิมมิได้ดำเนินการใด ๆ ตามวรรคหนึ่งเลย หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ หรือผู้รับประโยชน์ ทรัสต์รายเดิมต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย ทั้งนี้ หากความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ และทรัสต์รายใหม่ยังไม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์ตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือผู้รับประโยชน์อาจเรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายเดิมเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้

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

9.3.6 ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ โดยได้รับค่าตอบแทนตามที่ศาลกำหนดได้

9.3.7 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3 นี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อการมีผลบังคับใช้ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และไม่มีผลต่อสถานะของกองทรัสต์

#### 9.4 ค่าตอบแทนทรัสต์

ค่าตอบแทนทรัสต์จะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 11 ทั้งนี้ ค่าตอบแทนทรัสต์นี้ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ

### 10. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

#### 10.1 ทรัสต์

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ รวมถึงประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์เป็นไปตามเอกสารแนบท้าย 1

#### 10.2 ผู้ก่อตั้งทรัสต์

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ให้มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามเอกสารแนบท้าย 2

#### 10.3 ผู้รับประโยชน์

ผู้รับประโยชน์ให้มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามเอกสารแนบท้าย 3

#### 10.4 ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามเอกสารแนบท้าย 4

### 11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

#### 11.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

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

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

11.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้รับประโยชน์ ได้แก่ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

## 12. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

12.1 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทริสต์ และบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน

12.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ต้องมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นเรื่องที่กระหิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องได้รับมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามหลักเกณฑ์การขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทริสต์

- 12.3 กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในประเด็นที่ไม่มีนัยสำคัญและไม่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความเข้าใจตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 12.4 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบ หรือคำสั่ง  
 ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ได้ตามที่เห็นสมควรเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 12.5 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้กรณีอื่น ๆ โดยทั่วไป  
 หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้รับประโยชน์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้รับประโยชน์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้รับประโยชน์เสียหาย ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ได้ตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล

### 13. การเลิกกองทรัสต์

- เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ได้ต่อเมื่อ (ก) พ้นกำหนด 15 วันนับแต่วันที่ได้แจ้งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์และประกาศให้ผู้ลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ (ข) ทรัสต์ได้ใช้ความพยายามเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ซึ่งได้รับความไว้วางใจ และด้วยความชำนาญในการแก้ไขเหตุการณ์ซึ่งเป็นเหตุในการเลิกกองทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่มีเหตุระงับสิ้นของกองทรัสต์ตาม ข้อ 13.1 ข้อ 13.2 ข้อ 13.4 และข้อ 13.6 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- 13.1 เมื่อไม่มีทรัพย์สินของกองทรัสต์เหลืออยู่เนื่องจากการดำเนินการตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 13.2 เมื่อครบกำหนดไถ่ถอน (Maturity) หรือครบอายุของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (และที่อาจต่ออายุโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน) และทรัสต์ได้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไปยังผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวน และมีการดำเนินการตามข้อ 6.3 (ค) และข้อ 6.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้เสร็จสิ้นแล้ว
- 13.3 กรณีที่มีเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และทรัสต์ได้ดำเนินการตามข้อ 6.3 (ก) และข้อ 6.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ให้เสร็จสิ้นแล้ว และภายหลังจากนั้น หากมีทรัพย์สินเหลืออยู่ในกองทรัสต์ ทรัสต์จะโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไปยังผู้ก่อตั้งทรัสต์
- 13.4 เมื่อมีมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน

13.5 เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน แต่มีอาจแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้

13.6 เหตุระงับสิ้นไปของกองทรัพย์สิน ตามมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สิน หรือเหตุอื่นตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัพย์สิน หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

#### 14. การชำระบัญชีของกองทรัพย์สิน การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัพย์สินสิ้นสุด

14.1 ในกรณีที่กองทรัพย์สินสิ้นสุดลง และมีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน กำหนดให้ทรัพย์สินต้องดำเนินการชำระบัญชีของกองทรัพย์สิน ให้ทรัพย์สินจะมีหน้าที่ในการดำเนินการชำระบัญชี หรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่ชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินดังกล่าวจะจัดให้มีการชำระค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทน และหนี้สินใด ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยให้ทรัพย์สินเป็นอันหลุดพ้นจากหน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินนี้เมื่อได้มีการโอนทรัพย์สินของกองทรัพย์สินกลับไปยังผู้ก่อตั้งทรัพย์สินเรียบร้อยแล้ว ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินนี้

(1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน

(2) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ

(3) ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้รับประโยชน์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัพย์สินที่ทรัพย์สินมีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัพย์สิน ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทนทรัพย์สิน

(4) หนี้ย่ำอื่น

หากกองทรัพย์สินสิ้นสุดลงเนื่องจากทรัพย์สินเลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัพย์สิน ให้ผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี เป็นผู้ทำหน้าที่แทนทรัพย์สินในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

#### 15. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร และส่ง ณ สถานที่อยู่ตั้งที่ระบุไว้ข้างกลาง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามิผล



15.1 ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ

15.2 นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง หรือ พนักงานส่งเอกสาร

หากส่งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์

**บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด**

ที่อยู่: 43 อาคารไทยซีซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 ห้องเลขที่ 222 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขต  
สาทร กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์: 02-006-5677

อีเมล: [nakwan@spv77.digital](mailto:nakwan@spv77.digital)

บุคคลที่ติดต่อ: นางสาวนาขวัญ หอมจำปา

หากส่งให้ทรัสต์

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)**

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

โทรศัพท์: 0-2649-2000

อีเมล: [Trustee@mfcfund.com](mailto:Trustee@mfcfund.com)

บุคคลที่ติดต่อ: ผู้อำนวยการ ฝ่ายทรัสต์ที่ธุรกิจกองทรัสต์

หากส่งให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

**บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด**

ที่อยู่: 1 ศูนย์การค้าฮาบิโตะ ชั้น 2 ถนนอ่อนนุช ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ  
เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร  
โทรศัพท์: 0-2038-5999  
อีเมล: [contact@xspringdigital.com](mailto:contact@xspringdigital.com)  
บุคคลที่ติดต่อ: นางสาววไลพร มาฮาจน

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

**16. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์**

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

**17. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้**

ในกรณีที่มิขัดตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญานี้ ให้ถือเอาข้อกำหนดในสัญญานี้เป็นสำคัญ โดยให้ข้อกำหนดในสัญญานี้มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว

**18. การใช้สิทธิของคู่สัญญา**

การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลาเพื่อให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งกระทำการตามที่และความผูกพันตามสัญญานี้ หรือเพื่อแก้ไขการผิดสัญญาใด ๆ มิให้ถือว่าการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายที่กำหนดเวลาหรือขยายเวลาให้ ทั้งนี้ การละสิทธิที่มีผลสมบูรณ์จะต้องกระทำโดยชัดแจ้งเป็นหนังสือและบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่าย

**19. กฎหมายที่ใช้บังคับ / การระงับข้อพิพาท**

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย  
ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญานี้ ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

[หน้าต่อไปเป็นหน้าลงนาม]

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

## ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ นายธนโชติ รุ่งสิทธิวัฒน์ \_\_\_\_\_

(นายธนโชติ รุ่งสิทธิวัฒน์)

กรรมการผู้จัดการ

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ -นายทศพร พรวัฒนศิริกุล- \_\_\_\_\_ พยาน

(นายทศพร พรวัฒนศิริกุล)

ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด

ลงชื่อ นายกรวิชัย สวาทยานนท์

(นายกรวิชัย สวาทยานนท์)

กรรมการ

ลงชื่อ นางสาวจันทร์พิมพ์ ปิยพงศ์โกวิท พยาน

(นางสาวจันทร์พิมพ์ ปิยพงศ์โกวิท)

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด

ลงชื่อ นายอัครัฐ ทองใหญ่ อัครวานันท์

(นายอัครัฐ ทองใหญ่ อัครวานันท์)

กรรมการ

ลงชื่อ นายธนศ บวรโกศลจิต พยาน

(นายธนศ บวรโกศลจิต)

ลงชื่อ นางสาววิศรา อามฤตโชติ

(นางสาววิศรา อามฤตโชติ)

## สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์

### 1. สิทธิ

- 1.1 ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เอง หรือประโยชน์ของผู้อื่น โดยทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
  - (2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
  - (3) การเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ การดำเนินการที่สอดคล้องกับข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน
- 1.2 การตัดสินใจใด ๆ ของทรัสต์ในการปฏิบัติในขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากทรัสต์ได้กระทำไปด้วยความสุจริตและความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพแล้วให้ถือเป็นที่สุด

### 2. หน้าที่และความรับผิดชอบ

- 2.1 ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)
- 2.2 ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.3 ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
  - (2) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นตามที่เห็นสมควร
- 2.4 ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
- (1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามแบบหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

- (2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่มีการดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่เป็นการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทรัสต์ต้องจัดให้มีช่องทางสำหรับการตอบข้อซักถาม ให้ความเห็น ทักท้วง และแจ้งต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวรรคหนึ่งด้วย

- 2.5 ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือโทเคนดิจิทัล ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

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

- (1) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ การดำเนินการที่ฝ่าฝืนข้อห้ามตามข้อ 2.6 (1) ของเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ให้ตกเป็นโมฆะ
- (2) แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (3) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
- (4) จัดเวรยามมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (5) ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัด ให้ดำเนินการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือมีมติให้การขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน และสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (6) ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัด ให้จัดให้มีบัญชีเพื่อรับโอนเงินค่าตอบแทนที่ได้จากการขายทรัพย์สินโครงการ และแจ้งให้ สิริพัฒน์ ไพร์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทราบเป็นหนังสือถึงรายละเอียดบัญชีดังกล่าว และอาจมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้รับผลประโยชน์ตามข้อ 6.4.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (7) ตรวจสอบให้การดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 (ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล) ของหนังสือชี้ชวน โดยอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคน

ดิจิทัล และแจ้งคัดค้านหากการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ไม่เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 (ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล) ของหนังสือชี้ชวน

- (8) เมื่อทรัสต์ที่ทราบถึงหรือได้รับแจ้งว่ามีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 (ก) หรือ (ข) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ ไฟร์ (กรณี สิริพัฒน์ ไฟร์ เป็นผู้กระทำผิดหน้าที่) ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 6.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (9) ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ
- (10) ดำเนินการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ ตามข้อ 6.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ จากการขายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้รับประโยชน์
- (11) ทำหน้าที่เพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (12) จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรับรองงานในความรับผิดชอบของทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้
  - (ก) การจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์
  - (ข) การเก็บรักษาทรัพย์สินโดยมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
  - (ค) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่าย และหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
  - (ง) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล
  - (จ) การแยกทรัพย์สินและงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่นหรือของทรัสต์โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี ในกรณีที่มิมีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลงแก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดทำงบการเงิน โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี โดยอาจมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการแทนได้



- (ฉ) จัดให้มีช่องทางสำหรับการตอบข้อซักถาม ให้ความเห็น ทักท้วง และแจ้งต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล สำหรับกรณีการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อกระทำการต่าง ๆ

2.7 ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ต่อไปนีกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

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

2.8 จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์โดยรวม กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

2.9 แก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับกองทรัสต์ให้สิ้นไป หากไม่สามารถแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาอันสมควรให้ทรัสต์แจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบถึงเหตุความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยละเอียด และให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีมติเปลี่ยนแปลงทรัสต์ และดำเนินการเพื่อให้มีทรัสต์รายใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3 ของเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง การพิจารณาว่าทรัสต์มีประโยชน์ขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์หรือไม่นั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3 ของเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

2.10 ดำเนินการเก็บหรือจ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงหักภาษี ณ ที่จ่าย ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด

2.11 ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 14 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ทำหน้าที่ชำระบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ชำระบัญชีได้ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการจัดหาบุคคลอื่นใดซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดเข้ามาทำหน้าที่ชำระบัญชีของกองทรัสต์แทนได้

### 3. ความเป็นอิสระของทรัสต์

3.1 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ และจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้

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

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในกรณีที่น่าสงสัยว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ดำเนินการ ดังนี้

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

3.2 ทรัสต์จะถือโทเคนดิจิทัลที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์นั้นได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

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

การคำนวณอัตราการถือโทเคนดิจิทัลตามวรรคหนึ่ง ให้นับรวมโทเคนดิจิทัลที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์ด้วย

### 4. ความรับผิดชอบของทรัสต์

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

4.2 ทริสต์ไม่ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทริสต์หรือผู้รับประกัน หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำหรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ก่อตั้งทริสต์หรือของบุคคลอื่นใด หากว่าทริสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ก่อตั้งทริสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์ หนังสือชี้ชวน และพระราชบัญญัติทริสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

## 5. การชดใช้ความเสียหายให้แก่ทริสต์

5.1 ให้ทริสต์มีสิทธิได้รับเงินชดใช้ความเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาอื่นใด ซึ่งทริสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทริสต์ และความรู้ความสามารถของที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาอื่นใดดังกล่าว ตลอดจนการรับผิดชอบใช้จากทรัพย์สินโครงการสำหรับความรับผิดใด ๆ อันทริสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทริสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทริสต์อย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญาก่อตั้งทริสต์ หนังสือชี้ชวน และตามพระราชบัญญัติทริสต์ตลอดจนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ

5.2 ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทริสต์ เงินชดใช้ความเสียหาย และการรับผิดชอบใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึงความรับผิดอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ที่ทริสต์ได้มอบอำนาจ หรือตัวแทนหรือบุคคล ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทริสต์ด้วย

5.3 เงินชดใช้ความเสียหายตามข้อนี้

- (1) เป็นเงินที่ทริสต์พึงได้รับเพิ่มเติมจากเงินชดใช้ความเสียหายอื่นใด ที่ทริสต์มีสิทธิได้รับตามกฎหมาย
- (2) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่ทริสต์พ้นจากตำแหน่ง หรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทริสต์ของกองทริสต์

## สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ก่อตั้งทรัสต์

### 1. สิทธิ

- (1) ผู้ก่อตั้งทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากและดำเนินการใด ๆ โดยอาศัย
  - (ก) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการตีความสัญญาของผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับกองทรัสต์
  - (ข) คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล วาณิชธนกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินราคา และบุคคลอื่นใดที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ขอคำปรึกษา และผู้ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ขอคำปรึกษานั้น
  - (ค) เอกสารที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้รับประโยชน์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ
  - (ง) เอกสารอื่นใดที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์มีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น
- (2) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบหากว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้กระทำการ หรืองดเว้นการกระทำโดยสุจริตและระมัดระวังโดยปราศจากความประมาทเลินเล่อ และอาศัยความเห็น คำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับตามข้อ 1 ของเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาผู้ก่อตั้งทรัสต์นี้ นอกจากนี้ผู้ก่อตั้งทรัสต์สามารถอ้างหรือใช้ลายมือชื่อใด ๆ ที่ได้รับโดยไม่จำเป็นต้องตรวจสอบเพิ่มเติม หากว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังเพียงพอแล้ว และเห็นว่าไม่มีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นนั้น
- (3) ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีสิทธิดำเนินการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลในเรื่องสำคัญใด ๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้ถือโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 7 (หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล) ของหนังสือชี้ชวน

### 2. หน้าที่และความรับผิดชอบ

- 2.1 ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้มีกองทรัสต์โดยดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริวัฒน์ โฟร์ สำเร็จ (ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 ของสัญญาผู้ก่อตั้งทรัสต์)
- 2.2 ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้รับประโยชน์โดยรวม และเป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาผู้ก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่

เกี่ยวข้องกับ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหุ้น โทเคน ดิจิทัล ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทำ แทนได้

- (1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ และผู้ถือ โทเคนดิจิทัล
- (2) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องประสานงานกับทรัสต์และทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐาน ประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่ และระยะเวลาที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องนำส่ง ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการ ดำเนินงานของกองทรัสต์
- (3) จัดทำ ตรวจสอบ และตรวจสอบสัญญา ข้อตกลง และเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์จะต้องลงนามเพื่อให้ กองทรัสต์ดำเนินการลงทุน หรือจำหน่ายการลงทุนหรือทำธุรกรรมใด ๆ ในนามของกองทรัสต์
- (4) ในกรณีที่ต้องมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้รับประโยชน์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้ให้บริการระบบ เสนอขายโทเคนดิจิทัลจะร่วมกันดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน โดยนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝาก ของผู้รับประโยชน์ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (5) การบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (6) ต้องไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ เว้นแต่ หนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ จะอนุญาตให้กระทำได้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

### 3. การแต่งตั้ง

โดยสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย จากทรัสต์ โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และข้อตกลงอื่นระหว่างทรัสต์และผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ถ้ามี)

### 4. หน้าที่ของทรัสต์กรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่าในกรณีใด ๆ หากผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อ ป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

## 5. การจำกัดความรับผิดชอบของผู้ก่อตั้งทรัสต์

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

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

## สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้รับประโยชน์

### 1. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้รับประโยชน์

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

## สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

### 1. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

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

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



ข้อมูลที่ต้องนำส่ง	ระยะเวลาที่ต้องนำส่ง
<p>ที่ทรัสต์ต้องมีหน้าที่จัดทำงบการเงิน ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดทำงบการเงิน) โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี โดยทรัสต์สามารถมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ได้</p>	<p>บัญชีของกองทรัสต์</p>
<p>(ง) ข้อมูลอื่นใดตามที่ทรัสต์ร้องขอ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ทะเบียนผู้รับประโยชน์) ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้</p>	<p>ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ร้องขอ</p>

- (5) แจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นหนังสือหากมีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ทันที นับแต่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลรู้หรือควรรู้ถึงเหตุผิดนัดดังกล่าว
- (6) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 (ก) หรือ (ข) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทันทีที่ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า
- (7) กรณีไม่มีเหตุผิดนัด ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการตามข้อ 6.4.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (8) ส่งทะเบียนผู้รับผลประโยชน์ให้แก่ทรัสต์ในกรณีที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้น

## เอกสารแนบ 4

ความเห็นของทฤษฎีเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

รายงานความเห็นของทรัสต์

15 สิงหาคม 2566

เสนอต่อ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์สำหรับ  
ธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ที่อ้างอิงหรือมีกระแสรับจากอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”)  
ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (“สัญญาก่อตั้งทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท  
เอสพีวี 77 จำกัด (“บริษัท”) ทำหน้าที่เป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ นั้น

ทรัสต์ได้พิจารณาการทำหน้าที่ของบริษัทแล้ว มีความเห็นว่า ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565  
ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (วันปิดงบการเงินประจำรอบปีบัญชี) บริษัทได้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดง  
รายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์  
กฎเกณฑ์ และกฎหมายกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กำหนด รวมทั้งมีการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือโทเคนดิจิทัล  
โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ



(นายทศพร พรวัฒนศิริกุล)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)  
ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

ฝ่ายทรัสต์ธุรกิจกองทรัสต์ โทร. 02-649-2270-4

## เอกสารแนบ 5

### หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำ โดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการขอมติ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในเอกสารนี้ โดยที่มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบจากการดำเนินการตาม หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในเอกสารนี้ จะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงมติหรือไม่ก็ตาม

#### 1. มติ

##### 1.1. มติทั่วไป

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้อต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ขององค์ประกอบที่จำเป็นในการลง มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามข้อ 2.4 (“องค์ประกอบที่จำเป็น”)

- ก) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ในกองทรัสต์
- ข) เรื่องสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลหรือผู้ออกโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติ จากผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ
- ค) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ ก) และ ข)

##### 1.2. มติพิเศษ

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้อต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น

- ก) การขายหรือจำหน่ายไปซึ่งหุ้นในสิริพัฒน์ โฟร์โดยทรัสต์ หรือการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคาร สำนักงาน สิริ แคมปัส โดยสิริพัฒน์ โฟร์ เฉพาะในกรณีซึ่งนอกเหนือจากขอบเขตที่กำหนดไว้ในหนังสือ ชี้ชวน
- ข) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนหรือการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล นอกจากกรณีซึ่ง กำหนดให้ใช้มติพิเศษเฉพาะกลุ่มตามข้อ 1.3 ของเอกสารฉบับนี้
- ค) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่ออายุ ยกเลิก สัญญา RSTA หรือ สัญญาเช่าแสนสิริ ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือ โทเคนดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญ
- ง) การเข้าทำสัญญาให้บุคคลอื่นเข้ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- จ) การเลิกกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ฉ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ ก) ถึง จ)

### 1.3. มติพิเศษเฉพาะกลุ่ม

การเปลี่ยนแปลงผลตอบแทนหรือการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเฉพาะกลุ่ม ซึ่งไม่กระทบถึงสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทน หรือการจ่ายผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอีกกลุ่มหนึ่ง จะกระทำได้อต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลกลุ่มที่เกี่ยวข้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น เช่น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A แต่ไม่กระทบกับสิทธิในการได้รับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B จะไม่มีสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงสำหรับการเปลี่ยนแปลงผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A ดังกล่าว

### 1.4. มติพิเศษในกรณีมีการขยายระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

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

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

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาโครงการไปจนถึงวันสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.5. ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้กับผู้เสนอราคาสูงที่สุด โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A และไม่มีการขยายระยะเวลาของโครงการอีก

## 2. วิธีการขอมติ

### 2.1. หนังสือขอมติ

หนังสือขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องมีรายละเอียดและข้อมูลของเรื่องที่จะเสนอขอมติเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือโทเคนดิจิทัล พร้อมมติที่จะขอให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอนุมัติ วิธีการลงมติ วิธีการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม และช่วงเวลาที่เปิดให้สอบถามข้อมูล วันและช่วงเวลาที่เปิดให้ลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์ ("หนังสือขอมติ")

## 2.2. วันกำหนดสิทธิ

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

## 2.3. ระยะเวลาและวิธีการจัดส่งหนังสือขอมติ

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะส่งหนังสือทางอิเล็กทรอนิกส์ในการขอมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยการส่งทางอีเมลหรือวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นใด และแจ้งกำหนดการประชุมหรือการลงมติให้ทรัพย์สินทราบ รวมถึงจัดให้มีการประกาศในเว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่เปิดให้ลงมติ

## 2.4. องค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

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

## 2.5. วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลที่ตนถือ โดยการนับคะแนนเสียงจะอ้างอิงจากรายชื่อและจำนวนโทเคนดิจิทัลซึ่งระบุในรายชื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมตินั้น ๆ

## 2.6. วิธีการลงมติ

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

ระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการตอบคำถามซึ่งเห็นว่าเกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจ  
เท่าที่จะสามารถกระทำได้ ภายในช่วงเวลาดังกล่าว

- ข) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งเตือนสิทธิการลงมติให้แก่ผู้ถือโทเคน  
ดิจิทัลผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ล่วงหน้า 7 วันก่อนระยะเวลาลงมติ
- ค) การลงมติจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ที่กำหนดโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่ง  
จะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบในทุก ๆ ครั้งที่มีการขอมติ โดยการลงมติผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์จะ  
เป็นไปตามหลัก ข้อกำหนด และเงื่อนไขการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ตามที่พระราชบัญญัติว่าด้วย  
ธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กำหนด
- ง) ในการลงมติในแต่ละครั้ง จะเปิดโอกาสให้มีการลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์เป็นระยะเวลา 5 วัน อย่างไรก็ตาม  
ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาขยายระยะเวลาการลงมติดีกว่าที่กำหนดนี้ได้ โดยให้ผู้ให้บริการระบบ  
เสนอขายโทเคนดิจิทัลแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบก่อนหมดระยะเวลาลงมติ โดยการส่งทางอีเมล และ  
ประกาศในเว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์  
ดิจิทัล

## 2.7. แจ้งผลการลงมติ

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งผลการลงมติให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ ผ่านทางอีเมล และ  
ประกาศในเว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ภายใน 3 วัน  
นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาลงมติ

## ส่วนที่ 6

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล



## 6. การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

### การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในระบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการเพียงรายเดียวและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

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

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

### ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลงลายมือชื่อ
นางสาวนาขวัญ หอมจำปา	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	-นางสาวนาขวัญ หอมจำปา-