

โทเคนดิจิทัล เพื่อการลงทุนซีรีส์ 2

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี
สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
บริษัท แคมปัส 77 จำกัด



SiriHub2
Token



สารบัญ

คำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลสำคัญ

ส่วนที่ 2 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

ส่วนที่ 3 แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินงาน

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

ส่วนที่ 5 เอกสารแนบที่เกี่ยวข้อง

เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องและสัญญา RSTA

เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าแสนสิริและร่างสัญญาแก้ไขสัญญาเช่า

เอกสารแนบ 3 สรุปสาระสำคัญของหนังสือตกลงให้การสนับสนุนทางการเงิน

เอกสารแนบ 4 สัญญาก่อตั้งทรัสต์

เอกสารแนบ 5 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ส่วนที่ 6 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

คำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อ

ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ คำดังต่อไปนี้ให้ความหมายตามที่ระบุไว้ด้านล่าง เว้นแต่จะกำหนดให้เป็นอย่างอื่นในเอกสารฉบับนี้

ก.ล.ต.	: คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แล้วแต่กรณี
กฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล	: พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 และที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติม
กระบวนการ KYC	: กระบวนการทำความรู้จักลูกค้า (Know Your Customer) ตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet)	: กระเป๋าออนไลน์ที่ใช้เก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริวัตร2 เพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมต่าง ๆ
กระแสรายรับตามสัญญา RSTA	: กระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการขายกรรมสิทธิ์ในที่ดินและกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส) ตามที่ได้มีสัญญาไว้อินสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องและสัญญา RSTA (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ระบุในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 1
กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส	: ที่ดินและอาคารสำนักงานซึ่งประกอบด้วย (1) อาคารสำนักงาน 6 ชั้นจำนวน 3 หลัง และ (2) อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม (ร้านค้า) 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง (3) อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และจอดรถยนต์ 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง ตั้งอยู่บนที่ดินภายในโครงการ T77 ถนนอ่อนนุช (สุขุมวิท 77) กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 19,602 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวม 31,862 ตารางเมตร รวมถึงงานระบบและสาธารณูปโภคภายในกลุ่มอาคารสำนักงานตามรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 3.3.1.
การครบกำหนดอายุโครงการ (Maturity)	: อายุของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริวัตร2
การถือหุ้นร้อยละ 100	: กรณีการถือหุ้นทั้งหมดในบริษัทไทยแห่งใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เนื่องจากกฎหมายไทยกำหนดให้บริษัทต้องมีผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 2 ราย ส่งผลให้จะมีผู้ถือหุ้นอื่นอีกอย่างน้อย 1 รายที่ถือหุ้นรายละหนึ่งหุ้น และผู้ถือหุ้นหลักจะเป็นผู้ถือหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมด (เท่ากับหุ้นร้อยละ 100 ลบ อย่างน้อย 1 หุ้น)
งบการเงินรวม	: งบการเงินของกลุ่มบริษัทที่มีการนำเสนอสินทรัพย์ หนี้สิน ส่วนของเจ้าของ รายได้ค่าใช้จ่าย และกระแสเงินสดของบริษัทใหญ่และบริษัทย่อยเสมือนว่าเป็นของหน่วยงานทางเศรษฐกิจหน่วยงานเดียว
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม	: ต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการวางโครงสร้าง การจัดเตรียม และ/หรือการดำเนินธุรกรรมทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ (1) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการจ้างผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ/หรือที่ปรึกษาที่จำเป็นในการเสนอขาย เช่น ที่ปรึกษาด้านการเงิน ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย ที่ปรึกษาด้านเทคโนโลยี และทราสตี (2) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบและจัดทำสัญญาอัจฉริยะที่เกี่ยวข้อง และระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย (3) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการทำการตลาดและการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริวัตร2 (4) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับรัฐบาล ค่าธรรมเนียม และภาษีที่เกี่ยวข้องทั้งหมดซึ่งเกิดขึ้นในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย ตลอดจนอาคารเสถียรในการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเข้าซื้อหุ้นในสิริพัฒน์ โฟร์ และ (5) ค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้บริการที่เป็นบุคคลภายนอกตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการเสนอขาย
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินของกองทรัสต์	: หุ้นร้อยละ 100 ในสิริพัฒน์ โฟร์ โดยที่ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีกอย่างน้อย 1 รายซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้ง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น
ทรัพย์สินโครงการ	: กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสที่มีข้อผูกพันภายใต้ภาระและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหรือหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์และสัญญา RSTA
ทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0107536001371)

ทริสเรตติ้ง	: บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105545014372)
ที่ดิน	: ที่ดินซึ่งมีเนื้อที่จดทะเบียนรวมประมาณ 7 ไร่ 1 งาน 42.2 ตารางวา ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2641, 4273 และ 4440 ตั้งอยู่ติดถนนโครงการ T77 เลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) ซอยอ่อนนุช 1/1 ถนนอ่อนนุช (สุขุมวิท 77) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย ซึ่งเป็นที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงาน ซีรีส์ แคมปัส
บัญชีซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอน (Co-signed account)	: บัญชีธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยตรง ซึ่งบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอน และถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed Account)
บล็อกเชน SIX Protocol	: มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.5.3.
ประกาศ กอ. 15/2561	: ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กอ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขาย โทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผลตอบแทน	: ผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์รับ 2 ซึ่งอาจได้รับเป็นรายไตรมาส หรือตามระยะเวลาอื่นใดที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกำหนด ทั้งนี้ รายละเอียดให้เป็นไปตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกำหนด
ผลตอบแทนรายไตรมาส	: ผลตอบแทนรายไตรมาสที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งมาจากกระแสรายรับตามสัญญา RSTA
ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	: ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์รับ 2
ผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล	: ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลดังต่อไปนี้ แต่ทั้งนี้ มิให้หมายความรวมถึงผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่เป็นธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิตตามกฎหมายว่าด้วยการประกันชีวิต บริษัทหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 1) ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Digital Asset Exchange) 2) นายหน้าซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Digital Asset Broker) 3) ผู้ค้าสินทรัพย์ดิจิทัล (Digital Asset Dealer) 4) ที่ปรึกษาสินทรัพย์ดิจิทัล (Digital Asset Advisory Service) 5) ผู้จัดการเงินทุนสินทรัพย์ดิจิทัล (Digital Asset Fund Manager) 6) ผู้ให้บริการรับฝากสินทรัพย์ดิจิทัล (Digital Asset Custodial Wallet Provider)
ผู้ให้บริการระบบเสนอขาย โทเคนดิจิทัล	: บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105561177671) โดยทำหน้าที่เป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. และนายทะเบียนโครงการ
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	: บริษัท แคมปัส 77 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105568103797)
พ.ร.บ. ทรัสต์	: พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ภาษี	: ภาษี อากร เงินเพิ่มเติม หรือค่าใช้จ่ายที่พึงต้องชำระอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน ซึ่งหน่วยงานของรัฐ เรียกเก็บ รวมถึงภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพสามิตเฉพาะ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย อากรแสตมป์ ตลอดจนค่าปรับ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และดอกเบี้ย หรือค่าปรับที่เกี่ยวข้องกับการชำระภาษี
ย่าน CBD	: ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District)
รอบการจ่ายผลตอบแทน	: แต่ละไตรมาสของแต่ละปีปฏิทิน
รีโคนิคซ์	: บริษัท รีโคนิคซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105565006499)
วันกำหนดสิทธิ	: วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสที่มีการจ่ายผลตอบแทน
วันทำการ	: วันใด ๆ (นอกเหนือจากวันเสาร์ และวันอาทิตย์) ที่มีวันหยุดตามประเพณีของสถาบันการเงิน ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์	: วันที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ สำเร็จสิ้นภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ คือวันที่ 2 ธันวาคม 2568
วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ	: วันที่ครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีตามอายุโครงการนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น
วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า	: วันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น ตามความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3.2.1.
วันปิดการเสนอขาย	: 6 วันทำการนับตั้งแต่วันที่เริ่มการเสนอขายวันแรก หรือวันที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับเงินค่าจอง ชื่อครบถ้วนตามที่กำหนด แล้วแต่กรณีใดจะเกิดก่อน
ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Digital Asset Exchange)	: ศูนย์กลางหรือเครือข่ายใด ๆ ที่จัดให้มีขึ้นเพื่อการซื้อขายหรือแลกเปลี่ยนสินทรัพย์ดิจิทัล โดยการจับคู่หรือหาผู้สัญญาให้ หรือการจัดระบบหรืออำนวยความสะดวกให้ผู้ซึ่งประสงค์จะซื้อขายหรือแลกเปลี่ยนสินทรัพย์ดิจิทัลสามารถทำความตกลงหรือจับคู่กันได้ โดยกระทำเป็นทางค้าปกติ แต่ทั้งนี้ไม่รวมศูนย์กลางหรือเครือข่ายในลักษณะที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
สัญญา RSTA	: สัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ระหว่าง สิริพัฒน์ โฟร์ และเอสพีวี77 ซึ่งมีข้อกำหนดสำคัญสรุปไว้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 1
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	: สัญญาก่อตั้งทรัสต์ระหว่างทรัสต์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีรายละเอียดตามที่แนบมาในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 4
สัญญาแก้ไขสัญญาเช่า	: 1) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าแสนสิริ ฉบับที่ 1 2) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าแสนสิริ ฉบับที่ 2 3) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าแสนสิริ ฉบับที่ 3 โดยมีสรุปสาระสำคัญไว้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 2
สัญญาเช่าแสนสิริ หรือ สัญญาเช่า	: สัญญาเช่าสำหรับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ระหว่าง สิริพัฒน์ โฟร์ ในฐานะผู้ให้เช่า และแสนสิริ ในฐานะผู้เช่า และได้แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งมีข้อกำหนดสำคัญสรุปไว้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 2
สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)	: สัญญาทางอิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับการให้สิทธิแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งสามารถตรวจสอบรหัสต้นทางได้ (Source Code)
สัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง	: สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญา RSTA ระหว่างแอมเฟล และ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีข้อกำหนดสำคัญสรุปไว้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 1
สิริพัฒน์ โฟร์/ผู้ให้เช่า	: บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105561212833)
แสนสิริ/ผู้เช่า	: บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0107538000665)
สำนักงาน ก.ล.ต.	: สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
AML/CFT (Anti-money Laundering/ Counter Financing of Terrorism)	: การป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และการป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้ายและแพร่ขยายอาวุธที่มีอานุภาพทำลายล้างสูง
ICO (Initial Coin Offering)	: การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรก

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสำคัญ

1. ข้อมูลสำคัญ

1.1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อของโทเคนดิจิทัล (ภาษาไทย)	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2
ชื่อของโทเคนดิจิทัล (ภาษาอังกฤษ)	SiriHub2 Investment Token
ประเภทของโทเคนดิจิทัล	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนที่มีอสังหาริมทรัพย์ หรือกระแสรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นสินทรัพย์อ้างอิง (Real estate-backed Token)
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท แคมปัส 77 จำกัด
ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด
ที่ปรึกษาทางกฎหมาย	บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด (สำนักงานกรุงเทพฯ)
ทราสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
ผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ	บริษัท ไรโคนิคซ์ จำกัด
ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล	บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด ในฐานะผู้ค้าสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดย ก.ล.ต. หมายเหตุ การซื้อขายโทเคนดิจิทัลกับผู้ค้าสินทรัพย์ดิจิทัลอาจจะมีสภาพคล่องต่ำกว่าการซื้อขายโทเคนดิจิทัลบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล อีกทั้ง ราคาซื้อหรือขายโทเคนดิจิทัล และปริมาณโทเคนดิจิทัลที่พร้อมทำการรายการในแต่ละช่วงเวลา จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ผู้ค้าสินทรัพย์ดิจิทัลเป็นผู้กำหนด
การครบกำหนดอายุโครงการ / อายุของโครงการ	3 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น คือตั้งแต่วันที่ 2 ธันวาคม 2568 ถึงวันที่ 1 ธันวาคม 2571
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย

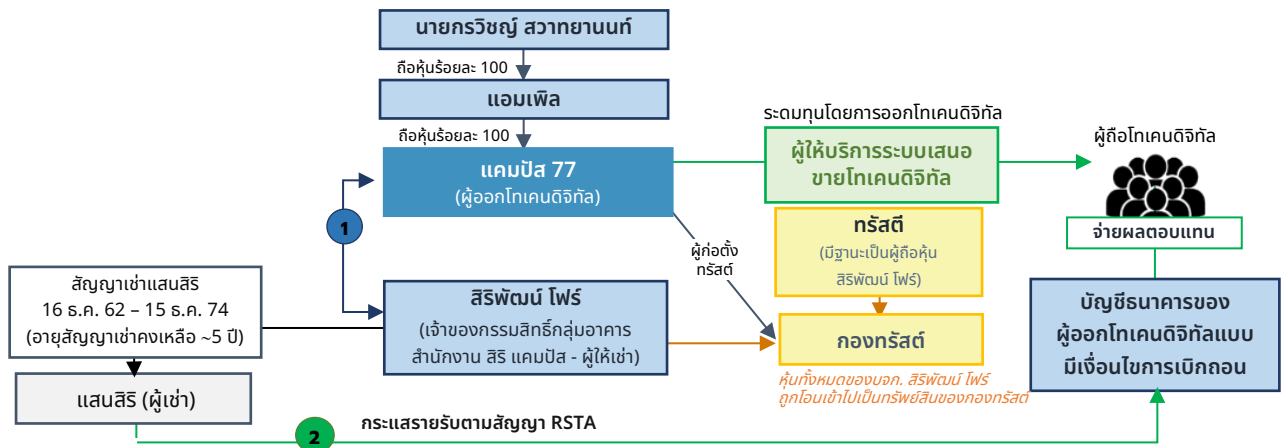
1.2. ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

สิทธิและสถานะของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2 จะมีสิทธิได้รับ (1) ผลตอบแทนรายไตรมาสในอัตราคงที่ร้อยละ 6 ต่อปี ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรและจ่ายให้เป็นรายไตรมาสตามปีปฏิทิน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิ (2) รับชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ในการจ่ายคืนเงินต้นเต็มจำนวนภายใน 10 วันทำการนับแต่วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ (3) มีสิทธิในการลงมติที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการลงมติได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.3.
เงื่อนไขการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสตามปีปฏิทิน	เนื่องจากรอบไตรมาสที่ใช้ในการคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจะเป็นรอบไตรมาสตามปีปฏิทิน คือ 1) รอบมกราคมถึงมีนาคม 2) รอบเมษายนถึงมิถุนายน 3) รอบกรกฎาคมถึงกันยายน และ 4) รอบตุลาคมถึงธันวาคม ของทุกปี ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนสำหรับรอบแรก และรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสในรอบการจ่ายดังกล่าว และดำเนินการดังนี้ (1) รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรก ผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันสุดท้ายของไตรมาสถัดไป (2) รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการ ผลตอบแทนรายไตรมาสรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการที่เกิดขึ้นจะนำไปรวมกับเงินต้นและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันที่ครบกำหนดอายุโครงการ

ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	จำนวน (ราย)	สัดส่วน (%)	โทเคนดิจิทัลซีรีส์ 2 (โทเคน)
	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลชาวไทย	948	99.0%	237,031,266
	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลชาวต่างชาติ	1	0.1%	20,000
	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่เป็นนิติบุคคล	9	0.9%	11,948,734
	รวมทั้งสิ้น	958	100.0%	249,000,000

1.3. โครงสร้างการเข้าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ

การบริหารจัดการโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 ดำเนินการตามแผนภาพ ดังนี้



1. ตามสัญญา RSTA ประกอบกับสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการให้ สิริพัฒน์ โฟร์ โอนกระแสรายรับตามสัญญา RSTA เข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง ซึ่งบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีที่มีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)
2. ตามสิทธิที่ สิริพัฒน์ โฟร์ มีอยู่ภายใต้สัญญาเช่าแสนสิริ สิริพัฒน์ โฟร์ จะดำเนินการให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่กำหนดเข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)

1.4. การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสในอัตราที่กำหนด ซึ่งจะจัดสรรเป็นรายไตรมาสตามปีปฏิทินตลอดอายุโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนจะต้องเป็นผู้ที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 อยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันที่สุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น ("วันกำหนดสิทธิ") ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล จะร่วมกันดำเนินการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสโดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคาร ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้แจ้งความประสงค์ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ผลตอบแทนรายไตรมาสที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลนั้น จะมาจากกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ดังนั้น ประเมินการผลตอบแทนรายไตรมาสที่จ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตลอดอายุโครงการ จะเท่ากับอัตราผลตอบแทนที่กำหนดไว้ในอัตราคงที่ร้อยละ 6 ต่อปี ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสรอบสุดท้ายที่ระยะเวลาน้อยกว่า 3 เดือน ("ผลตอบแทนค้างจ่าย") โดยนำไปรวมกับเงินต้นเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันกำหนดสิทธิเมื่อครบกำหนดอายุโครงการทุกรายตามขั้นตอนการชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดอายุโครงการที่กำหนดไว้ในข้อ 1.6. และจำนวนเงินที่เหลือจากการปิดเผชจากการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจะถูกสะสมและนำไปคำนวณรวมเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสในรอบสุดท้ายเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทุกราย โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.2.

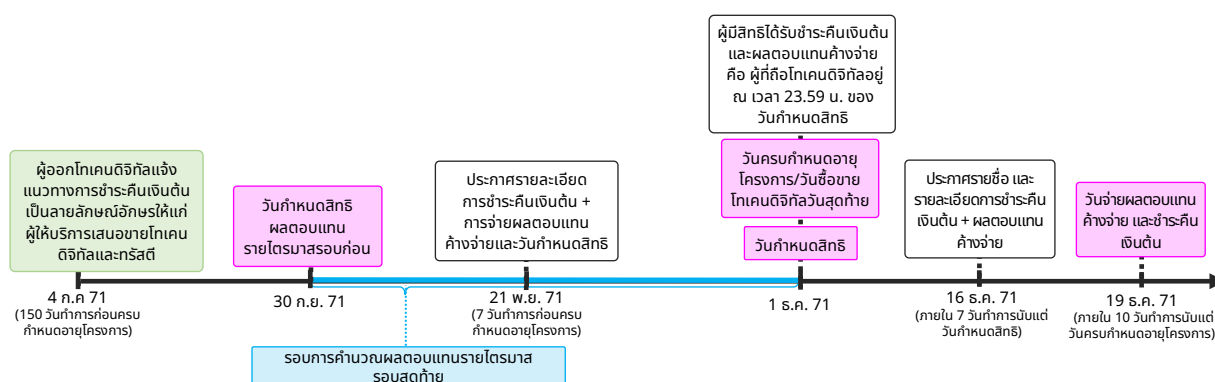
ทั้งนี้ ในรอบการดำเนินงานตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จ คือวันที่ 2 ธันวาคม 2568 (วันเริ่มโครงการ) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแล้ว 2 ครั้ง ตามเงื่อนไขที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ปีที่จ่าย	งวดการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส	ผลตอบแทน (บาทต่อโทเคน)	วันที่จ่าย
1	2569	2 ธันวาคม 2568 – 31 มีนาคม 2569	0.19726	3 เมษายน 2569
2	2569	1 เมษายน 2569 – 30 มิถุนายน 2569	0.14958	3 กรกฎาคม 2569

1.5. ขั้นตอนการชำระคืนเงินต้น และผลตอบแทนค้างจ่ายเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ และปิดโครงการ

เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายใน 10 วันทำการนับแต่วันครบกำหนดอายุโครงการ (หรือวันที่ครบกำหนดอายุโครงการที่มีการขยายอายุโครงการออกไปเนื่องจากกรณีการดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ) โดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้แจ้งความประสงค์ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เงินต้น และผลตอบแทนค้างจ่าย รวมถึงหนี้โทเคนดิจิทัลอื่น ๆ (ถ้ามี) จะจ่ายในสกุลเงินบาท ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด โดยอาจมีการหักภาษี ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจ่ายชำระหนี้โทเคนดิจิทัลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

แผนภาพ 1.5.-1 ตัวอย่างสรุประยะเวลาการชำระคืนเงินต้น และผลตอบแทนค้างจ่ายเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ



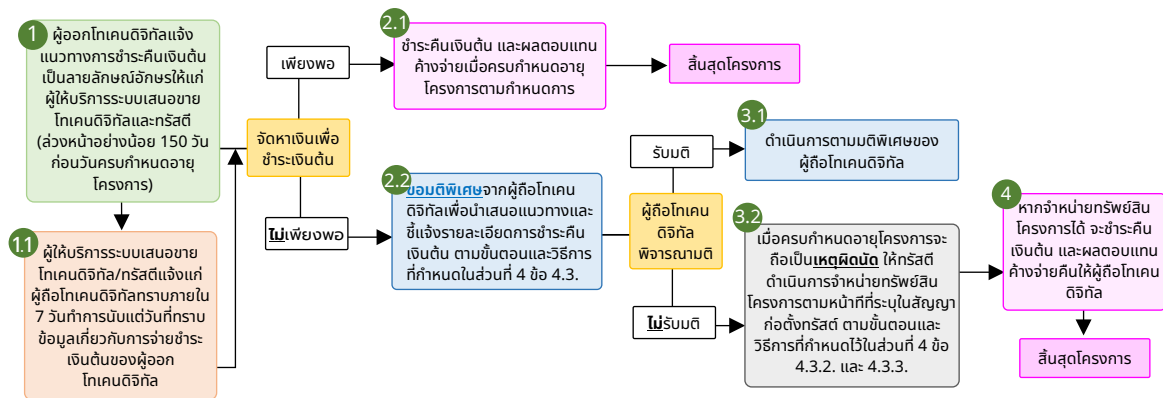
1.5.1. ขั้นตอนการดำเนินการเพื่อชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ

ก่อนครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มดำเนินการ หรือพิจารณาแนวทางในการจัดหาเงินมาเพื่อชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน ไม่ว่าจะเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือการกู้ยืมเงินจากกรรมการบริษัท และ/หรือการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นอื่น และ/หรือการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท และ/หรือการก่อการผูกพันบนทรัพย์สินโครงการ (โดยได้รับอนุญาตจากทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการชำระคืนเงินต้น ผลตอบแทนค้างจ่าย ค่าใช้จ่าย และ/หรือเพื่อวัตถุประสงค์และขอบเขตที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน) และ/หรือจากวิธีการอื่นใด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และดำเนินการตามขั้นตอน ดังนี้

- 1) อย่างน้อย 150 วันก่อนครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ในการแจ้งแนวทางการจัดหาเงินมาเพื่อชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน เป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและทรัสต์ โดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ/หรือทรัสต์ จะต้องแจ้งรายละเอียดแนวทางการชำระคืนเงินต้นที่ได้รับแจ้งข้อมูลมาจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและทรัสต์ได้รับแจ้งข้อมูลดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากเกิดกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีเงินไม่เพียงพอในการชำระคืนเงินต้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ครบจำนวน ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ/หรือ ทรัสต์ จะต้องแจ้งวันกำหนดสิทธิในการเรียกขอมติพิเศษเพิ่มเติมด้วย
- 2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะพิจารณาความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดำเนินการโดยแยกเป็นกรณี ดังต่อไปนี้

- 2.1) ในกรณีที่สามารถดำเนินการจัดหาเงินมาอย่างเพียงพอเพื่อชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างครบถ้วนภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนได้ ให้ถือว่าเป็นการสิ้นสุดโครงการตามแผนภาพ 1.5.1.-1 สรุปขั้นตอนการดำเนินการเพื่อชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ (2.1)
- 2.2) ในกรณีที่ไม่สามารถ หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่สามารถ จัดหาเงินมาได้อย่างเพียงพอในการชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนได้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องดำเนินการเพื่อขอมติพิเศษจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในส่วนที่ 4 ข้อ 4.3. เพื่อนำเสนอแนวทางและชี้แจงรายละเอียดการชำระคืนเงินต้น เช่น วิธีการที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะจัดทำเพื่อให้ได้เงินมาเพื่อชำระคืนเงินต้น กำหนดการในการชำระคืนเงินต้น การขยายอายุโครงการเพื่อดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ อัตราผลตอบแทนรายไตรมาสภายหลังการขยายอายุโครงการ เป็นต้น ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อพิจารณาให้มติในการดำเนินการตามที่นำเสนอดังกล่าว หากรายละเอียดที่นำเสนอไม่ผ่านมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เมื่อครบกำหนดอายุโครงการจะถือว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลผิดนัดชำระหนี้ คริสต์จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามเอกสารแนบในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 4 เพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการมาชำระคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต่อไป ตามแผนภาพ 1.5.1.-1 สรุปขั้นตอนการดำเนินการเพื่อชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ (2.2)

แผนภาพ 1.5.1.-1 สรุปขั้นตอนการดำเนินการเพื่อชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ



โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 มีระยะเวลาการดำเนินโครงการตามที่กำหนด 3 ปี โดยนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลได้ถึงเวลา 23.59 น. ของวันกำหนดสิทธิเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ ("วันซื้อขายโทเคนดิจิทัลวันสุดท้าย") โดยให้ถือเอาวันและเวลาดังกล่าวเป็นวันกำหนดรายชื่ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนค้างจ่ายและรับชำระคืนเงินต้น

ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งวันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 รวมถึงแจ้งวันที่ครบกำหนดอายุโครงการให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนผ่านทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายหลังการจัดสรรผลตอบแทนค้างจ่าย และจ่ายชำระคืนเงินต้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแล้วเสร็จจะถือเป็นการสิ้นสุดโครงการ

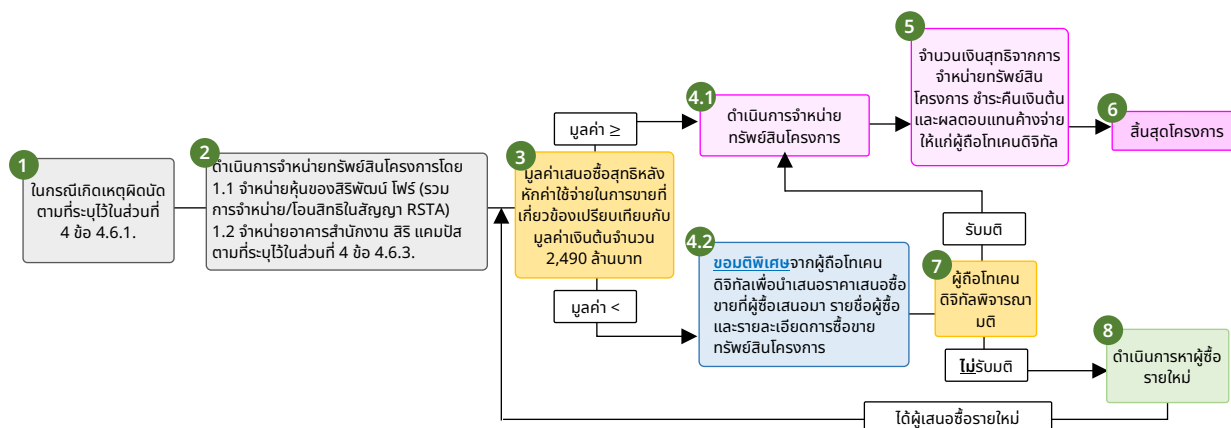
1.6. กรณีเหตุผิดนัด

เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.4.1. ให้ถือเป็นเหตุผิดนัด โดยกรณีนี้อาจจำหน่ายหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ (และอาจรวมถึงการที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลขายและโอนสิทธิตามสัญญา RSTA ให้กับบุคคลอื่นและได้รับชำระค่าตอบแทนจากการขายและโอนสิทธิดังกล่าว) หรือในฐานะผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ มีมติให้ สิริพัฒน์ โฟร์ จำหน่ายไปยังกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ซึ่ง สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นเจ้าของ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลซึ่งทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนโครงการจะดำเนินการแจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถดำเนินการจัดสรรหรือจ่ายค่าตอบแทนตามกำหนดชำระคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเกินกว่า 1 ไตรมาส หรือสิริพัฒน์ โฟร์ ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามสัญญา RSTA เกินกว่า 1 ไตรมาส เพื่อให้ทรัสต์ทำการ

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 4 ข้อ 4.4.2. การดำเนินการเมื่อเกิดเหตุขัด และข้อ 4.4.3. ขั้นตอนและวิธีการในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเมื่อเกิดเหตุขัด

แผนภาพ 1.6.-1 สรุปขั้นตอนการดำเนินงานในกรณีที่จำหน่ายทรัพย์สินโครงการเนื่องจากมีเหตุผิดปกติ



1.7. รายงานการใช้เงิน

ตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์อันดับ 2 ต่อประชาชนครั้งแรก (“ICO”) เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน ถึงวันที่ 1 ธันวาคม 2568 จำนวน 249,000,000 โทเคน ราคาเสนอขายโทเคนละ 10 บาท เป็นผลสำเร็จส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับเงินรวมทั้งสิ้นจำนวน 2,490,000,000 บาท ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้นำเงินทั้งหมดที่ได้รับไปใช้ตามวัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนตามรายการดังนี้

วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	ประมาณการใช้เงินจาก ICO (ล้านบาท)	จำนวนเงินที่ใช้ไปจนถึง 30 มิ.ย. 69 (ล้านบาท)	จำนวนเงินคงเหลือ ณ 30 มิ.ย. 69 (ล้านบาท)
1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้ ก) ลงทุนในสัญญา RSTA โดยการซื้อและรับโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญา RSTA จากแอมเฟิล เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับตามสัญญา RSTA กล่าวคือ กระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) จากสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ¹ ข) ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และโอนเข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ² วัตถุประสงค์ในการใช้เงินสำหรับการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการจะมีจำนวนเงินรวมไม่เกิน 2,412 ล้านบาท	2,372.00 40.00	2,372.00 40.00	- -
รวมมูลค่าการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ	2,412.00	2,412.00	-
2) ชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล และชำระคืนเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน	54.00	54.00	-
3) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายของกลุ่มบริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัล	24.00	7.01	16.99
รวมมูลค่าการชำระต้นทุนและค่าใช้จ่าย	78.00	61.01	16.99
รวมทั้งสิ้น	2,490.00	2,473.01	16.99

¹ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องและสัญญา RSTA

² สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 4 สัญญาก่อตั้งกรุงรัตน

1.8. ข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ ฅมปีส

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

ปัจจุบันกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ ฅมปีส ดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าในแบบ Bare Shell โดยมีแสนสิริเป็นผู้เช่ารายเดียวของทั้งกลุ่มอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของกลุ่มแสนสิริ โดยมีระยะเวลาเช่า 12 ปีเริ่มตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 จนถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574 และมีอัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ร้อยละ 100 จุดเด่นของโครงการคือ เป็นอาคารสำนักงานพาณิชย์ และอาคารจอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถจำนวน 337 คัน มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนและเพียงพอ การคมนาคมสะดวก สามารถเข้าออกจากถนนสายหลักได้ 2 เส้นทาง และอยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอ่อนนุชและพระโขนง กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ ฅมปีส 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

รายละเอียดสิทธิประโยชน์และเจ้าของกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ ฅมปีส	กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ ฅมปีส ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ สิริพัฒน์ โฟร์ จำนวน 3 ฉบับ ขนาดที่ดินรวมประมาณ 2,942.2 ตารางวา (7-1-42.2 ไร่)
ที่ตั้งของโครงการ	กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ ฅมปีส ตั้งอยู่ติดถนนโครงการ T77 ซอยอ่อนนุช 1/1 ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และติดถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา - อางนคร) แยกจากซอยปรีดิพนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดิพนมยงค์)
ทางเข้า-ออกโครงการ	การเดินทางเข้าสู่โครงการสามารถเข้า-ออกได้ 2 เส้นทาง ดังนี้ - ด้านถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อางนคร) : ใช้ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดิ พนมยงค์) โดยเดินทางจากด้านถนนเพชรบุรีมุ่งหน้าตรงไปด้านถนนสุขุมวิท เลี้ยวซ้ายเข้าซอยปรีดิ พนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) มุ่งหน้าตรงไปประมาณ 500 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัชซึ่งเป็นทางที่ก่อสร้างโดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อให้เจ้าของที่ดินที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนและผู้ที่ได้รับอนุญาตจากการทางพิเศษสามารถใช้เป็นทางเข้า-ออกสู่ทางสาธารณะได้ เพื่อมุ่งหน้าตรงไปตลอดใต้ทางด่วนและเลี้ยวซ้ายมุ่งตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 610 เมตร จะพบโครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ - ด้านถนนโครงการ T77 : ใช้ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) โดยเดินทางจากด้านถนนสุขุมวิทมุ่งหน้าไปทางด้านถนนศรีนครินทร์ เลี้ยวซ้ายเข้าซอยอ่อนนุช 1/1 ซึ่งเป็นทางการะบายอมบนที่ดินจำนวนทั้งสิ้น 23 แปลง³ มุ่งหน้าตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 915 เมตรจะพบโครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ
ระบบสาธารณูปโภค	- ระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง เป็นต้น - ระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา ("ระบบผลิตไฟฟ้า") ซึ่งสิริพัฒน์ โฟร์ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับผู้ให้บริการรายหนึ่ง โดยมีเงื่อนไขในการซื้อไฟฟ้าตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม หากสิริพัฒน์ โฟร์กระทำผิดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าอาจต้องรับผิดชอบค่าเสียหาย รวมทั้งชำระค่าธรรมเนียมการยกเลิกสัญญาตามอัตราที่กำหนด (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 3.3.3.3.)

³ การะบายอมดังกล่าวจดทะเบียนเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2558 โดยบริษัท อ่อนนุช แลนด์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินการยกรัฟจำนวน 23 แปลงข้างต้น ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับการโครงการใดก็ตามเพื่อการลงทุนสิริอัน

จุดเด่นของทรัพย์สิน	- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีช่องทางคมนาคมที่เข้าถึงได้โดยสะดวก - เป็นอาคารที่ใช้วัสดุที่ดี มีมาตรฐาน และออกแบบให้เหมาะสมกับการใช้สอย ในรูปแบบ Co-working Space ซึ่งตอบรับกับความต้องการในปัจจุบันและอนาคต - มีกระแสเงินสดสม่ำเสมอจากการจัดทำสัญญาเช่าแสนสิริซึ่งเป็นผู้เช่าที่มีความน่าเชื่อถือ
----------------------------	--

1.9. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล คือ บริษัท แคมปัส 77 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105568103797) มีวัตถุประสงค์เพื่อเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน

1.9.1. ผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีผู้ถือหุ้นทางอ้อมคือ นายกรวิญญ์ สวาทยานนท์ โดยนายกรวิญญ์ สวาทยานนท์ ถือหุ้นร้อยละ 100 ในแอมเพิล ซึ่งแอมเพิลถือหุ้นร้อยละ 100 ในผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ นายกรวิญญ์ สวาทยานนท์ มีประสบการณ์ทั้งในด้านการลงทุน การพัฒนา การจัดการ และโดยเฉพาะการดำเนินกิจการอาคารสำนักงานระดับพรีเมียม (Premium-grade) ในย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาที่ดินศักยภาพ เพื่อรองรับความต้องการของตลาด อาทิ อาคารมหาทุน พลาซ่า อาคารไทย ซีซี ทาวเวอร์ อาคารเอ็มเอส สยาม ทาวเวอร์ เป็นต้น

1.9.2. โครงสร้างการบริหาร กรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี นายกรวิญญ์ สวาทยานนท์ ดำรงตำแหน่งกรรมการแต่เพียงผู้เดียว และดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) โดยมีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานบริหารสินทรัพย์ และมีนางสาวนาขวัญ หอมจำปา ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน (Chief Financial Officer) มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานการเงินและบริหารทั่วไป และสายงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ และดำรงตำแหน่งผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ในปัจจุบันผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีการก่อตั้งกองทรัสต์ร่วมกับทรัสต์ โดยโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว เพื่อให้ผู้ลงทุนมั่นใจได้ว่าหุ้นดังกล่าวซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส จะไม่ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการผูกพัน โดยไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ดี กลุ่มผู้บริหารดังกล่าวจะยังทำหน้าที่บริหารกิจการ สิริพัฒน์ โฟร์ และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่ง สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์

1.9.3. ฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ภาพรวมฐานะทางการเงิน

(หน่วย : บาท)

รายการ (หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม ณ วันที่	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่	
	30 มิถุนายน 2569	30 มิถุนายน 2569	30 มิถุนายน 2568
ฐานะการเงิน	<i>(ตรวจสอบ)</i>		
รวมสินทรัพย์	2,658,227,798.79	2,656,107,207.25	3,000,000.00
รวมหนี้สิน	2,632,164,047.31	2,630,546,135.30	338,114.31
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	26,063,751.48	25,561,071.95	2,661,885.69
รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น	2,658,227,798.79	2,656,107,207.25	3,000,000.00

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

(หน่วย : บาท)

รายการ (หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	งบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวด/ปี สิ้นสุดวันที่	
	30 มิถุนายน 2569	30 มิถุนายน 2569	30 มิถุนายน 2568
ผลการดำเนินงาน	<i>(ตรวจสอบ)</i>		
รายได้รวม	86,827,633.63	86,802,312.64	-
ค่าใช้จ่ายรวม	51,115,314.6	50,463,905.60	(2,338,114.31)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	137,942,948.23	137,266,218.24	(2,338,114.31)
ต้นทุนทางการเงิน	(100,133,101.86)	(100,133,101.86)	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(19,407,980.58)	(19,233,930.12)	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด/ปี	18,401,865.79	17,899,186.26	(2,338,114.31)

หมายเหตุ : โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ในส่วนที่ 2

สรุปภาพรวมฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ในปี 2569 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีกำไรสุทธิ 17.90 ล้านบาท โดยมีรายได้รวม 86.80 ล้านบาท จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA) จากการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 แล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2568 และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 4.58 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมทราสต์ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 ค่าสอบบัญชี และค่าตอบแทนผู้บริหาร เป็นต้น ในส่วนของงบการเงินรวมของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและบริษัทย่อยในปี 2569 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ 18.40 ล้านบาท โดยมีรายได้รวม 86.82 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 4.80 ล้านบาท

ฐานะทางการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 2,658.23 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์หลัก คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,551.30 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมกับเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ (บัญชี Co-signed ร่วมกับผู้บริหารระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Portal) เพื่อจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล) 78.92 ล้านบาท และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอรับคืน 26.15 ล้านบาท นอกจากนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 2,632.16 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหลัก คือ หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ 2,444.48 ล้านบาท และการผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว 128.65 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 26.06 ล้านบาท

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลขอชี้แจงเพิ่มเติมว่า สำหรับรอบบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ได้มีการจ่ายส่วนแบ่งรายไตรมาสให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปแล้ว 2 ครั้งตามสิทธิของผู้ถือโทเคนที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนในด้านค่าใช้จ่าย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ⁴ประมาณปีละ 7.4 ล้านบาท ตลอดระยะเวลา 3 ปีตามอายุโครงการตามรายละเอียดด้านล่าง

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการระหว่างโครงการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	จำนวนเงิน	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เช่น ค่าธรรมเนียมทราสต์ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าบริการจัดทำบัญชี และค่าสอบบัญชี เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง (ประมาณ 7.4 ล้านบาท/ปี)	เมื่อเกิดรายการ

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒน์ โฟร์ จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 0.8 ล้านบาท

1.10. ความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ณ ปัจจุบัน

1.10.1. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและทราสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นทราสต์ สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ที่ก่อตั้งโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเกี่ยวผู้มิวิชาวัย และต้องปฏิบัติตามหน้าที่อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับทราสต์

1.10.2. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒน์ โฟร์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ใช้เงินบางส่วนที่ได้รับจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 ในการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดในสิริพัฒน์ โฟร์ ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน และได้มีการโอนหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์ ให้แก่กองทรัสต์แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2568

⁴ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ข้างต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจ และความสามารถในการต่อระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับผู้ให้บริการในปีนั้น ๆ

1.10.3. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและแสนสิริ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับแสนสิริ ซึ่งเป็นผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

1.10.4. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2 ได้มีการออกและเสนอขายผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด.

1.10.5. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและแสนสิริ

แสนสิริเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของเอ็กซ์พีช โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นประมาณร้อยละ 12 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด นอกจากนี้เอ็กซ์พีชยังได้มีการเข้าช่วงกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัสบางส่วนเพื่อใช้เป็นสำนักงานใหญ่ โดยมีการจัดทำสัญญาเช่าช่วงระยะสั้นจากแสนสิริ อย่างไรก็ตาม ข้อเท็จจริงดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานหรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อการให้บริการแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด เนื่องจากแสนสิริเป็นเพียงผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

1.10.6. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒน์ โฟร์

ปัจจุบันผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส นอกเหนือจากการเป็นผู้เช่าช่วงกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสบางส่วนต่อจากแสนสิริ เท่านั้น

1.10.7. สิริพัฒน์ โฟร์และแสนสิริ

ปัจจุบันแสนสิริไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส นอกเหนือจากการเป็นผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เท่านั้น

1.11. สิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิที่จะได้รับผลประโยชน์จากกระแสเงินสดที่เกิดจากการปล่อยเช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ตามนโยบายการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสในหนังสือชี้ชวน อย่างไรก็ตาม ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่มีสิทธิในการรับเงินปันผลจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเนื่องจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ได้อยู่ในฐานะของผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเนื่องจากภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องประกอบกับสัญญา RSTA กระแสรายรับตามสัญญา RSTA จะถูกโอนไปยังผู้ออกโทเคนดิจิทัล ดังนั้น การที่ทรัสต์เข้ามาถือหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์ จึงไม่มีการจ่ายเงินปันผลจาก สิริพัฒน์ โฟร์ ไปให้แก่กองทรัสต์หรือทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์ แต่อย่างใด ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าตอบแทนทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเพื่อการชำระบัญชีและการเลิกกองของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนใด ๆ เว้นแต่เฉพาะเรื่องที่ระบุในส่วนที่ 4 ข้อ 4.3.1. โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ เชื้อนโซ และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในส่วนที่ 4 ข้อ 4.3. ทั้งนี้ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีผลผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกราย

1.12. กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีการกำหนดกลไกต่าง ๆ เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังต่อไปนี้

- (ก) กลไกความคุ้มครองผ่านกลไกทางสัญญา อันได้แก่ สัญญาเช่าแสนสิริ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องประกอบกับสัญญา RSTA ข้อผูกพันตามหนังสือชี้ชวน

- (ข) กลไกความคุ้มครองอื่น ๆ ตามกฎหมายเพื่อให้มั่นใจได้ว่า ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และสิริพัฒน์ โฟร์จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อมูลของตนตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และสัญญา RSTA เช่น การกำหนดวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้จำกัดอยู่เพียงวัตถุประสงค์เท่าที่จำเป็นเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามข้อมูลของตนภายใต้หนังสือชี้ชวนเท่านั้น และการกำหนดโครงสร้างโดยมีการโอนหุ้นในสิริพัฒน์ โฟร์ เข้าไปเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยทรัสต์จะทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินดังกล่าวภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ค) กลไกคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในส่วนของผลตอบแทนจากการลงทุน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เข้ามาช่วยจัดการในการจัดเตรียมข้อมูลผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน และร่วมส่งจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผ่านบัญชีซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอน (Co-signed Account) เพื่อกำจัดความเสี่ยงกรณีผู้ถือโทเคนดิจิทัลและ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ จะส่งจ่ายเงินที่อยู่ในบัญชีออกไปโดยพลการหรือจ่ายออกไปให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง
- (ง) กลไกคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในส่วนของมาตรการป้องกันการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยจัดทำสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะที่เป็นบุคคลภายนอกที่น่าเชื่อถือ ซึ่งได้แก่ ไรโคไนซ์ และมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนโทเคนดิจิทัล เพื่อดูแลและตรวจสอบรายชื่อที่มีสิทธิในการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริธัม 2

โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.6.

1.13. เทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริธัม 2

1.13.1. สัญญาอัจฉริยะ

สัญญาอัจฉริยะ หรือ Smart Contract บนระบบเครือข่ายบล็อกเชน (Blockchain) เป็นโปรแกรมหรือชุดคำสั่งที่ใช้ในการบริหารจัดการข้อมูล รวมถึงสิทธิในการเปลี่ยนแปลงข้อมูลบนระบบเครือข่ายบล็อกเชนเมื่อมีการติดตั้ง (Deploy) สัญญาอัจฉริยะบนเครือข่ายบล็อกเชน เครือข่ายจะมีการกำหนดเลขที่ของสัญญาอัจฉริยะ (Contract Address) เพื่อใช้ในการอ้างอิงถึงชุดคำสั่งดังกล่าวและยังสามารถใช้ในการยืนยันได้ว่า สัญญาอัจฉริยะไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากที่ติดตั้งครั้งแรก ในส่วนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริธัม 2 จะถูกควบคุมโดยสัญญาอัจฉริยะบนระบบบล็อกเชน (รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 4 ข้อ 4.5.1.)

1.13.2. บล็อกเชน SIX Protocol

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ใช้บล็อกเชน SIX Protocol ซึ่งให้บริการโดย บริษัท ซิกซ์ เนทเวิร์ค (ไทยแลนด์) จำกัด ("SIX") สำหรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริธัม 2 โดยบล็อกเชน SIX Protocol ได้ออกแบบให้มีความน่าเชื่อถือด้วยการใช้ระบบตรวจสอบและบันทึกธุรกรรมแบบ Proof of Staked Authority (PoSA) ซึ่งปรับปรุงจากกลไกฉันทามติอย่าง Proof of Stake (PoS) แบบเดิม ที่มีการเพิ่มการคัดกรองคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบธุรกรรมด้วยชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของผู้ตรวจสอบ เพื่อควบคุมมาตรฐานความน่าเชื่อถือของ บล็อกเชน โดยผู้ตรวจสอบธุรกรรมแต่ละรายที่ผ่านการอนุมัติแล้วจะต้องมีการวางทรัพย์สินเพื่อค้ำประกันความถูกต้องของการตรวจสอบอีกด้วย (รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 4 ข้อ 4.5.3.)

1.13.3. การจัดเก็บและการดูแลความปลอดภัยของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริธัม 2

1) กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet)

เพื่อความสะดวกของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเพื่อสนับสนุนการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินและการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ไม่อนุญาตให้ผู้ลงทุนใช้กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ส่วนตัว (Private Wallet) สำหรับจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริธัม 2 โดยเมื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลเปิดบัญชีกับ บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด แล้วเสร็จจะได้รับกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อรับโทเคนดิจิทัล และสามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลกับบริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด ในฐานะผู้ค้าสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของ ก.ล.ต. (รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 4 ข้อ 4.5.4.)

2) กรณีโทเคนดิจิทัลถูกโจรกรรม (Token Theft Incident)

หากผู้ลงทุนถูกโจรกรรมโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริธัม 2 ผู้ลงทุนต้องแจ้งเหตุไปยัง Call Center ของบริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด ในฐานะนายทะเบียนโครงการ โดยผู้ลงทุนต้องยืนยันตัวตนให้ครบถ้วนตามที่นายทะเบียนโครงการกำหนด เพื่อให้นายทะเบียนโครงการดำเนินการระงับบัญชีที่ถูกโจรกรรมไว้ชั่วคราวเพื่อตรวจสอบเหตุการณ์และธุรกรรมที่เกี่ยวข้อง และประสานให้ผู้ลงทุนนำส่ง

หลักฐานการแจ้งความมายังนายทะเบียนโครงการ เพื่อให้นายทะเบียนโครงการดำเนินการ Claw Back เพื่อคืนโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ลงทุน โดยการดำเนินการ Claw Back จะเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขตามสัญญาหรือสัญญาจัดระยะที่เกี่ยวข้อง นายทะเบียนโครงการจะดำเนินการเมื่อได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงเพียงพอ และ/หรือได้รับคำสั่งจากหน่วยงานที่มีอำนาจ พร้อมแจ้งผู้ลงทุนตามความเหมาะสม ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้อง ไม่กระทบสิทธิของผู้ลงทุนตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวน (รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 4 ข้อ 4.5.4.)

1.14. การซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถซื้อหรือขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 กับบริษัท เอ็กซ์สแปร์ ดิจิทัล จำกัด ในฐานะผู้ค้าสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดย ก.ล.ต. ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณานำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 เข้าจดทะเบียนซื้อขายกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลเพิ่มเติมในอนาคต โดยจะพิจารณาศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดย ก.ล.ต. และมีคุณสมบัติที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.8. ในกรณีที่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือเข้ารับบริการกับผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล เช่น ผู้ค้าสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือนายหน้าซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง การโอนโทเคนดิจิทัลระหว่างศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ ระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล จะขึ้นอยู่กับนโยบาย ระเบียบ กฎเกณฑ์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ ผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่เกี่ยวข้อง โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย ระเบียบ กฎเกณฑ์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ ผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลดังกล่าว ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ รวมทั้งค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ต่อไป

1.15. ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

การลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 นั้นมีความเสี่ยงในระดับที่สูง โดยสรุปความเสี่ยงที่สำคัญได้ดังนี้ (รายละเอียดปรากฏตามส่วนที่ 4 ข้อ 4.9.)

1.15.1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลและกลุ่มอาคารสำนักงาน ซีรีส์ แคมปัส

- (ก) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้น หรือได้รับคืนเงินต้นไม่ครบจำนวน
- (ข) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงอสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียว
- (ค) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้เช่าเพียงรายเดียวและกรณีที่พักอาศัยเศรษฐกิจไม่ดีหรือเกิดภาวะอื่น ๆ อาจทำให้ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า หรือกรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาแล้วไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้
- (ง) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา ("ระบบผลิตไฟฟ้า") ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้า
- (จ) ความเสี่ยงที่มีได้มีการทำประกันภัยไว้ หรือที่เกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัย อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้
- (ฉ) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ มีผลการดำเนินงานไม่ถึงปี ซึ่งอาจไม่เพียงพอที่นักลงทุนจะใช้อ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจลงทุน
- (ช) ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินที่มีการประเมินค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น อาจไม่ได้แสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้
- (ซ) ความเสี่ยงจากกรณีกลุ่มอาคารสำนักงาน ซีรีส์ แคมปัส ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเข้าลงทุนถูกเวนคืน

1.15.2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างองค์กร

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ใช่ผู้ถือหุ้นและไม่มีอำนาจควบคุมการจัดการเหนือผู้ถือโทเคนดิจิทัล จึงอาจเป็นการยากที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะขอให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลบังคับใช้สิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายใต้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องดังกล่าว หากผู้สัญญาของธุรกรรมนั้นไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันของตนภายใต้ธุรกรรมนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงแต่งตั้งทนายเพื่อทำหน้าที่ในการคุ้มครองและดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

1.15.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2

- (ก) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 คือผลิตภัณฑ์การลงทุนชนิดหนึ่ง ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงไม่สามารถมีส่วนเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายและการดำเนินกิจการของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้
- (ข) การซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 ภายหลังการเสนอขายโทเคนดิจิทัลแล้วเสร็จอาจมีสภาพคล่องต่ำ
- (ค) หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดเพิ่มขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2

1.15.4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่จะนำมาใช้เพื่อรองรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2

- (ก) กฎเกณฑ์ในการกำกับดูแลที่มีในปัจจุบันที่ใช้บังคับกับเทคโนโลยีบล็อกเชนโทเคนดิจิทัล และการเสนอขายโทเคนดิจิทัลยังคงอยู่ระหว่างการพัฒนาแก้ไข ทำให้มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับแนวทางของกฎระเบียบในอนาคต
- (ข) ภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ เช่น การรั่วไหลของข้อมูลระบบคอมพิวเตอร์ (Hack) การติดมัลแวร์ หรือ ความเสียหายอื่น ๆ ต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 หรือเครือข่ายบล็อกเชนที่ใช้ออกโทเคนดิจิทัล

1.15.5. ความเสี่ยงด้านอื่น ๆ

- (ก) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ข) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษี และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัล
- (ค) ความเสี่ยงทางการเงิน
- (ง) ความเสี่ยงผลกระทบจากภัยพิบัติ

1.16. การจัดตั้งกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้จัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2568 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามประกาศของ ก.ล.ต. ที่กำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลก่อตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหุ้นทั้งหมดใน สิทธิประโยชน์ โพร เป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งกองทรัสต์ และมีทรัสต์ทำหน้าที่เพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัสต์เป็นอันหลุดพ้นจากหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เมื่อได้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์และการจัดสรรและชำระส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเรียบร้อยแล้ว ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1.17. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล

1.17.1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)

1.17.2. ภาษีอากร

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจมีภาระภาษีที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายภาษีอากร ดังนี้

- 1) การได้รับผลตอบแทนรายไตรมาส ถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) กล่าวคือ เป็นเงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล
 - (ก) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา - ผลตอบแทนรายไตรมาสจะถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 ของเงินได้ตามมาตรา 50(2)(จ) แห่งประมวลรัษฎากร ทั้งนี้ ปัจจุบันมีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 789) กำหนดให้ผู้มีเงินได้ซึ่งถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย มีสิทธิเลือกไม่นำเงินได้ดังกล่าวมารวมคำนวณในการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา เฉพาะกรณีไม่ขอรับเงินภาษีที่ถูกหักไว้คืนหรือไม่ขอเครดิตภาษีที่ถูกหักไว้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

- (ข) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล - ผลตอบแทนรายไตรมาสโดยหลักจะไม่ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย อย่างไรก็ตาม ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องนำเงินได้ไปรวมคำนวณเป็นรายได้ในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยรับรู้อย่างถูกต้องตามเกณฑ์สิทธิตามมาตรา 65 แห่งประมวลรัษฎากร
- 2) การได้รับกำไรจากซื้อขายโทเคนดิจิทัล (Capital Gain) ถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ณ) กล่าวคือ เป็นผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนโทเคนดิจิทัลเฉพาะส่วนที่มีมูลค่าเกินกว่าที่ลงทุนไว้
- (ค) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา - ผลกำไรจากซื้อขายโทเคนดิจิทัล (Capital Gain) จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับการโอนโทเคนดิจิทัลที่ได้กระทำการผ่านศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Exchange) นายหน้าซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Broker) หรือผู้ค้าสินทรัพย์ดิจิทัล (Dealer) ที่ได้รับอนุญาตตามพระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2572 ตามกฎกระทรวง (ฉบับที่ 399) พ.ศ. 2568 ออกตามความในประมวลรัษฎากร
- (ข) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล - กำไรจากซื้อขายโทเคนดิจิทัล (Capital Gain) โดยหลักจะไม่ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย อย่างไรก็ตาม ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องนำเงินได้ดังกล่าว ไปรวมคำนวณเป็นรายได้ในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยรับรู้อย่างถูกต้องตามเกณฑ์สิทธิตามมาตรา 65 แห่งประมวลรัษฎากร

1.18. ข้อควรระวัง

ข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ล่วงหน้า

ถ้อยคำบางส่วนในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ และในเอกสารที่มีการอ้างอิงถึงและเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคต ประกอบไปด้วยข้อมูลเกี่ยวกับผลการประกอบธุรกิจของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่อาจจะเกิดขึ้น หรือที่สันนิษฐานว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง ผลการดำเนินงาน แผนการ และความเป็นไปได้หรือข้อสันนิษฐานว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต เมื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลใช้คำว่า "เชื่อว่า" "คาดว่า" "คาดหมายว่า" "ประมาณการ" "วางแผน" "ยังคงทำอย่างต่อเนื่อง" "ประสงค์ที่จะ" "ควร" "อาจจะ" หรือคำอื่นที่คล้ายกัน ถือว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องการใช้ถ้อยคำแสดงการคาดการณ์ในอนาคต

ข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แสดงถึงมุมมองในปัจจุบันของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีต่อเหตุการณ์ในอนาคต โดยขึ้นอยู่กับความเสี่ยง ความไม่แน่นอน ข้อสันนิษฐาน และการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์แวดล้อมต่าง ๆ มากมาย ทั้งที่ทราบแล้วและยังไม่ทราบ อันอาจทำให้ผลการดำเนินงานจริงของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแตกต่างไปจากที่ระบุในข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญได้

ถ้อยคำที่เกี่ยวข้องกับเรื่องต่อไปนี้ (และเรื่องอื่น ๆ) อาจเป็นการแสดงการคาดการณ์ในอนาคตได้

- 1) การใช้ประโยชน์จากรายได้สุทธิจากการเสนอขายครั้งนี้
- 2) แนวโน้มตลาดในอุตสาหกรรมของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตลอดจนอัตราดอกเบี้ย ตลาดตราสารหนี้ และตลาดสินเชื่อ หรือเศรษฐกิจทั่วไป
- 3) ผลประกอบการและประมาณการผลประกอบการและกระแสเงินสดตามสัญญา RSTA ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 4) ประมาณค่าใช้จ่ายและ รายจ่ายเพื่อการลงทุน
- 5) สภาวะเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานครและของประเทศไทยโดยทั่วไป ตลอดจนแนวโน้มเศรษฐกิจทั่วโลก
- 6) การเปลี่ยนแปลงนโยบายและความชอบของผู้บริโภค
- 7) การด้อยคุณภาพหรือชื่อเสียงของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส
- 8) การปรับตัวลดลงของเครื่องมือชี้วัดการดำเนินงาน (เช่น พื้นที่ว่าง หรืออัตราการเช่าลดลง)
- 9) ความเสี่ยงทางการเงิน ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่ผู้เช่าจะผิดนัดสัญญาเช่า
- 10) การเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สินของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 11) ผลกระทบและการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบของภาครัฐ กฎหมายภาษีอากรและอัตราภาษี แนวทางการบัญชี และเรื่องอื่นที่คล้ายกัน
- 12) การดำเนินการและแนวทางริเริ่มของหน่วยงานของรัฐในระดับต่าง ๆ ของไทย ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงนโยบายของหน่วยงานของรัฐในระดับต่าง ๆ ของไทย รวมถึงการบังคับใช้และผลกระทบจากมาตรการ แนวทางริเริ่ม และนโยบายเหล่านี้
- 13) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในส่วนที่บริหารจัดการโดยบุคคลภายนอกองค์กร

- 14) การคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องกับความสามารถของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในอนาคต
- 15) ความเข้าใจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเกี่ยวกับการแข่งขัน
- 16) การขาดตลาดส่วนกลางแบบรวมศูนย์สำหรับโทเคนดิจิทัล
- 17) สภาวะตลาดโดยทั่วไปที่ส่งผลกระทบต่อสินทรัพย์ที่ใช้เทคโนโลยีบล็อกเชน
- 18) ตลาดสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 หากการเสนอขายนี้เสร็จสมบูรณ์ และ
- 19) การละเมิดหรือโจมตีความปลอดภัยไซเบอร์

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

ส่วนที่ 2

**ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและวัตถุประสงค์การใช้เงิน
ที่ได้จากการระดมทุน**

2. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

2.1. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี แอมเพิล เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 โดยมีนายกรวิชัย สวาทยานนท์ ถือหุ้นทางอ้อมโดยถือหุ้นร้อยละ 100 ในแอมเพิล โดยรายละเอียดที่เกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีดังนี้

2.1.1. ชื่อของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

บริษัท แคมปัส 77 จำกัด เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105568103797) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2568 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 43 อาคารไทย ซี ซี ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้อง 222 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล

2.1.2. ทุนจดทะเบียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้นเท่ากับ 100 บาท โดยได้มีการชำระค่าหุ้นแล้วทั้งจำนวน นอกจากนี้ เพื่อเป็นการคุ้มครองและสร้างความมั่นใจแก่ผู้ลงทุน ได้มีการกำหนดกลไกการสนับสนุนทางการเงินจากผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล กล่าวคือ หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้

(ก) บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด มิได้รับ หรือยังมิได้รับเงินคืนภาษีหัก ณ ที่จ่าย (Tax Refund) ซึ่งผู้เช่าได้หักจากค่าเช่าและนำส่งกรมสรรพากร ทำให้อยู่ภายใต้สัญญา RSTA ประกอบกับสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ส่วนดังกล่าวยังไม่สามารถนำส่งให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ และ/หรือ

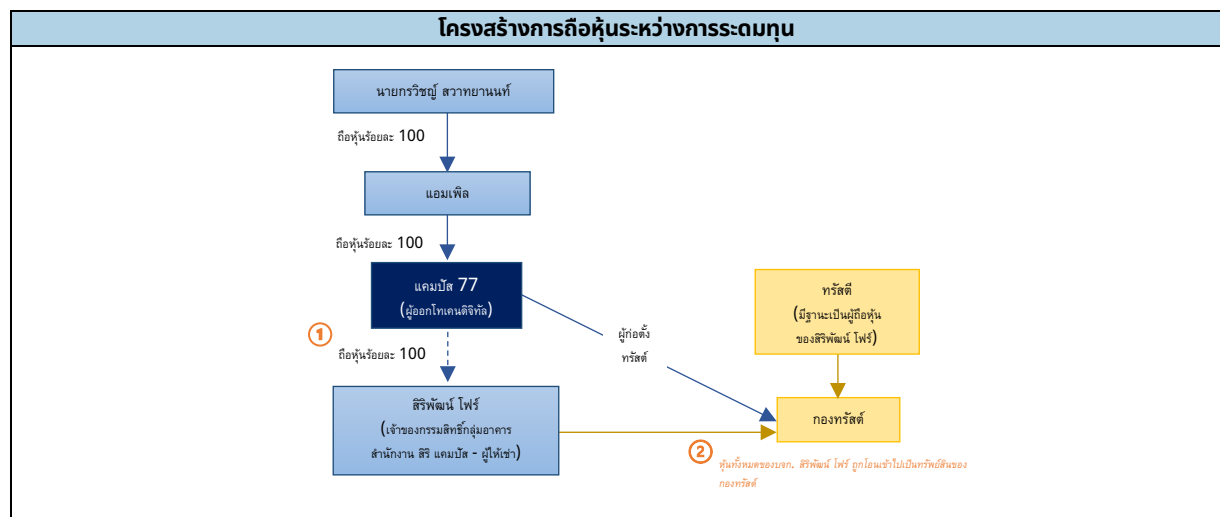
(ข) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีกระแสเงินสดหมุนเวียนไม่เพียงพอที่จะรองรับค่าใช้จ่ายของตน รวมถึงการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในโครงการสิริฮับ2 และ/หรือ

(ค) บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด มีกระแสเงินสดไม่เพียงพอสำหรับชำระหนี้สินจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ

ในกรณีดังกล่าว แอมเพิล ในฐานะผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ได้ตกลงผูกพันตนที่จะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล เพื่อให้มีกระแสเงินสดและเงินหมุนเวียนเพียงพอสำหรับรองรับค่าใช้จ่ายและการจ่ายผลตอบแทน โดยการสนับสนุนทางการเงินนี้อาจอยู่ในรูปแบบของการให้กู้ยืม การเพิ่มทุนจดทะเบียน หรือรูปแบบอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน

2.1.3. โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และสิริพัฒน์ โฟร์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีโครงสร้างการถือหุ้น ดังนี้

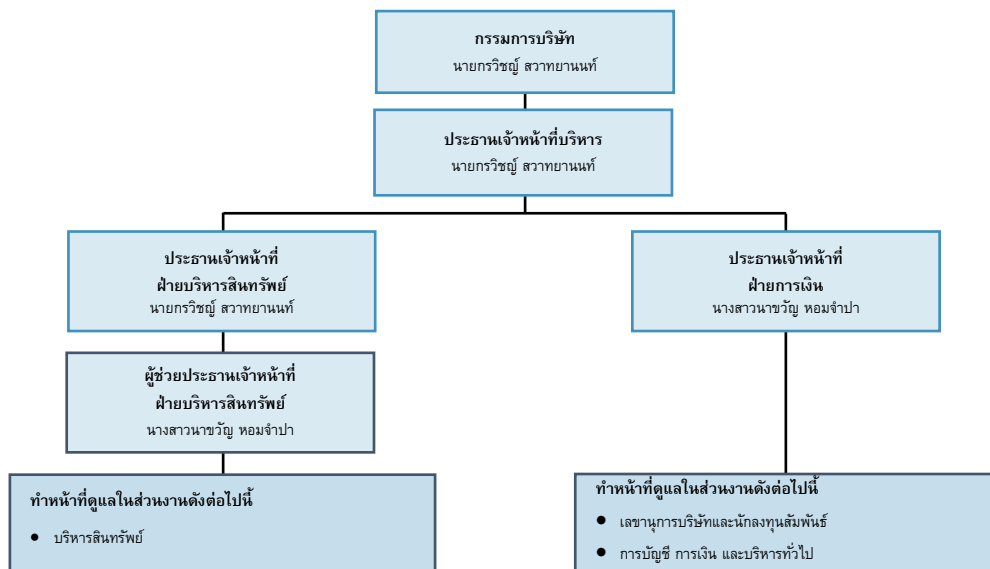


รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2569

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1.	บริษัท แอมเพิล เวนเจอร์ จำกัด ^{1/}	99,998	100.00
2.	นายกรวิชัย สวาทยานนท์	1	0.00
3.	นางสาวจันทร์พิมพ์ ปิยพงศ์ไกรวิก	1	0.00
รวม		100,000	100.00

หมายเหตุ: ^{1/} บริษัท แอมเพิล เวนเจอร์ จำกัด จัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562 เพื่อประกอบธุรกิจโดยการเข้าถือหุ้น (Holding Company) ในบริษัทอื่น โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1 ล้านบาทแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่และสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นของแอมเพิล		จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1.	นายกรวิชัย สวาทยานนท์	9,998	99.98
2.	นายวิทยา วิชัยชนม์	1	0.01
3.	นางสาวจันทร์พิมพ์ ปิยพงศ์ไกรวิก	1	0.01
รวม		10,000	100.00

2.1.4. โครงสร้างการบริหารงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล


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

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ว่าจ้างบริษัท สำนักงาน เอ็ม เอ็ม เอ็น ซินติเคก จำกัด (“เอ็มเอ็มเอ็น”) เป็นผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการสำหรับการปฏิบัติกรด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป ซึ่งได้แก่ การบันทึกทราดได้และรับเงิน การบันทึกค่าใช้จ่ายและการทำรายการเบิกจ่าย การบัญชีทั่วไป การจัดทำงบประมาณ ภาษี และการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ประเมินประสิทธิภาพและผลงานในอดีต ความสามารถ ในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป และความพร้อมในการปฏิบัติงาน พบว่าบุคลากรของเอ็มเอ็มเอ็นมีความรู้ความสามารถในงานที่เกี่ยวข้อง จึงมีความเห็นว่าเอ็มเอ็มเอ็นสามารถปฏิบัติงานตามที่รับมอบหมายได้ นอกจากนี้ ยังได้ว่าจ้างผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเป็นผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ร่วมสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ร่วมจัดการข้อร้องเรียนของนักลงทุน ร่วมพิจารณากระบวนการการจำหน่ายทรัพย์สิน (ถ้ามี) และรวมถึงการให้คำแนะนำ ด้านกฎหมาย และกฎเกณฑ์ใหม่ ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกรดำเนินการธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาความเพียงพอของบุคลากรของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยพิจารณาถึงปริมาณงานในแต่ละสายงานและขอบเขตความรับผิดชอบของผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับโครงการ มีความเห็นว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีบุคลากรเพียงพอในการปฏิบัติงานของโครงการ

2.1.5. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี นายกรวิชญ์ สวากยานนท์ ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการแต่เพียงผู้เดียว พร้อมทั้งดำรงตำแหน่งเป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และมีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานบริหารสินทรัพย์ และมีนางสาวนาขวัญ หอมจำปา ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน (Chief Financial Officer) มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป และสายงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ และดำรงตำแหน่งผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ก่อตั้งทรัสต์ร่วมกับทรัสต์โดยโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นทรัสต์สินในการก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนมั่นใจได้ว่าหุ้นดังกล่าวจะไม่ถูก จำหน่าย จ่ายโอน หรือก่อการผูกพันใด ๆ โดยไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ดี กลุ่มผู้บริหารดังกล่าวยังคงทำหน้าที่บริหารกิจการ สิริพัฒน์ โฟร์ และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่ง สิริพัฒน์ โฟร์เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์

2.1.5.1. กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2569 กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 1 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นายกรวิชญ์ สวากยานนท์	กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันผู้ออกโทเคนดิจิทัล คือ นายกรวิชญ์ สวากยานนท์ ลงลายมือชื่อ

2.1.5.2. ผู้บริหาร

ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2569 ผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 2 ท่าน ประกอบด้วย

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

2.1.5.3. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)
1. นายกรวิชญ์ สวากยานนท์ ▪ กรรมการบริษัท ▪ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ▪ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	59	- ปริญญาโทสาขาสถิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น - ปริญญาตรีสาขาการบริหารงานบุคคล มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์	- กรรมการบริษัท/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด - กรรมการบริษัท/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด - กรรมการ/ผู้จัดการทั่วไป บริษัท ศรีสยาม พรอพเพอร์ตี้ จำกัด - กรรมการ/ผู้จัดการทั่วไป บริษัท มหาทุน พลาซ่า จำกัด - กรรมการ/ผู้บริหาร บริษัท สุขนิเวศน์ จำกัด - กรรมการ/ผู้บริหาร บริษัท ดี.จี.กรานส์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด - ผู้บริหาร บริษัท เดอะ ลิฟวิ่ง ควอร์เทอส์ จำกัด - ผู้บริหาร บริษัท ทุนศรีสยาม จำกัด
2. นางสาวนาขวัญ หอมจำปา ▪ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน ▪ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	49	- ปริญญาโทสาขาวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (การเงิน) (International Program) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรีสาขาบัญชีบัณฑิต (International Program) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <u>หลักสูตรการอบรม</u> - หลักสูตรที่ปรึกษาทางการเงิน (FA License)	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน/ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด

2.2. แนวทางการดำเนินงานกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.2.1. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.2.1.1. กระบวนการบริษัท

(ก) หน้าที่และความรับผิดชอบโดยทั่วไป

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และกฎระเบียบของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริตเพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบอย่างเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
- 2) กำหนดนโยบายและแนวทางการดำเนินงานกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล กำกับดูแลการบริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลภายใต้หลักธรรมาภิบาล
- 3) จัดให้มีการรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและน่าเชื่อถือ
- 4) ควบคุมและกำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมดอย่างเท่าเทียมกันและมีจริยธรรม
- 5) คัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกและเสนอชื่อกรรมการเพิ่มเติมให้ผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัลทำการแต่งตั้งต่อไป
- 6) คัดเลือกและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร
- 7) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหากมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น กรรมการจะต้องให้ความมั่นใจว่าผู้ลงทุนจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อโครงการ

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความไว้วางใจ โดยมีความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริตโดยต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดอย่างเคร่งครัดและเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมาย หนังสือชี้ชวน และมติที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 2) ปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและเหตุผลอันเหมาะสมว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของโครงการ โดยการปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจดังกล่าวต้องอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่เชื่อถือโดยสุจริตว่าเป็นข้อมูลที่เพียงพอ และปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม
- 3) บริหารจัดการโครงการตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) กำหนดนโยบายการบริหารจัดการโครงการ รวมถึงกำกับกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงาน โครงสร้างทางการเงิน และการลงทุน และระบบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการที่ได้รับไว้ในหนังสือชี้ชวน
- 5) จัดให้มีกลไกการควบคุมเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ลงทุนในกรณีที่เกิดการเปลี่ยนแปลงสิทธิและผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)
- 6) จัดให้มีการใช้สิทธิออกเสียงของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสิทธิและผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)
- 7) จัดให้มีระบบงานในการปฏิบัติหน้าที่ที่เหมาะสมสำหรับโครงการ
- 8) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติตามกฎหมายและระเบียบที่ ก.ล.ด. กำหนด
- 9) จัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน พร้อมทั้งเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล (ถ้ามี) และ/หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด รวมถึงพิจารณาและอนุมัติข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของผู้ออกโทเคนดิจิทัล รายงานการใช้เงินระดมทุนตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 10) พิจารณาและแก้ไขเรื่องร้องเรียนหรือข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งได้รับจากบุคคลภายนอกตามที่ผู้บริหารบริษัทเสนอ
- 11) ดำรงคุณสมบัติในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ครบถ้วน
- 12) ดำเนินการเรียกให้ผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัลชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน หรือสนับสนุนทางการเงินหากเกิดกรณีดังต่อไปนี้
 - 12.1) สิทธิคืนเงิน (Tax Refund) ซึ่งผู้เข้าได้หักจากค่าเช่าและนำส่งกรมสรรพากร ทำให้รายรับตามสัญญา RSTA ส่วนดังกล่าวยังไม่สามารถนำส่งให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ และ/หรือ

- 12.2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีกระแสเงินสดหมุนเวียนไม่เพียงพอที่จะรองรับค่าใช้จ่ายของตน รวมถึงการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ
- 12.3) สิริวัฒน์ โฟร์ มีกระแสเงินสดไม่เพียงพอสำหรับชำระหนี้สินจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าแสนสิริ

2.2.1.2. ฝ่ายบริหาร

(ก) หน้าทีและความรับผิดชอบโดยทั่วไป

- 1) เป็นผู้บริหารจัดการและควบคุมดูแลการดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานทั่วไปของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 2) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหน้าที่ตามที่ระบุในเอกสารต่าง ๆ ที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุนและประชาชนทั่วไป
- 3) ผู้บริหารจะต้องปฏิบัติตามหลักการทางธุรกิจดังต่อไปนี้
 - 3.1) รับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่อย่างต่อเนื่อง
 - 3.2) เปิดเผย แสดงความคิดเห็น หรือให้ข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ผู้ลงทุนทำการตัดสินใจลงทุนได้ โดยจะต้องสื่อสารข้อมูลดังกล่าวอย่างชัดเจน ไม่มีการบิดเบือน หรือแสดงข้อความเท็จ
 - 3.3) ห้ามนำข้อมูลไปใช้อย่างไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ส่วนตัว หรือของบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือก่อให้เกิดความเสียหาย หรือผลกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
 - 3.4) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังเพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหากมีความขัดแย้งผลประโยชน์เกิดขึ้น ผู้บริหารจะต้องให้ความมั่นใจว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม
- 4) ปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาล ตลอดจนกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 5) ผู้บริหารจะต้องจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี พร้อมทั้งยื่นงบการเงินต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง โดยงบการเงินดังกล่าวจะต้องผ่านการสอบบัญชีและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. และสังกัดสำนักงานสอบบัญชี ที่มีคุณสมบัติตามที่ ก.ล.ด. กำหนด
- 6) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ ก.ล.ด. และผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล (ถ้ามี) กำหนด นอกจากนี้ ให้ผู้บริหารมีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่ ก.ล.ด. มีคำสั่ง หรือร้องขอ
- 7) หากผู้บริหารประสงค์จะมอบอำนาจให้ผู้อื่นปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ความรับผิดชอบของตน ผู้บริหารจะต้องกำหนดขอบข่ายความรับผิดชอบที่มอบหมายให้แก่บุคคลที่กำหนด พร้อมทั้งระบุวิธีการคัดเลือกบุคคลดังกล่าว

(ข) หน้าทีและความรับผิดชอบต่อโครงการ

- 1) ผู้บริหารจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม และจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหน้าที่ตามที่ระบุในเอกสารต่าง ๆ ที่เปิดเผยแก่ ผู้ลงทุน ผู้บริหารจะต้องไม่กระทำการในลักษณะใดก็ตามอันขัดต่อผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม และจะต้องรับผิดชอบโดยไม่ขีดจำกัดความรับผิดชอบหากผู้บริหารไม่ปฏิบัติหน้าที่ของตน และ/หรือปฏิบัติหน้าที่อย่างไม่ถูกต้องครบถ้วน
- 2) เพื่อให้การบำรุงรักษาและบริหารจัดการโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม ให้ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการดำเนินงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีอำนาจในการดำเนินกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ และความสามารถในการสนับสนุนการทำงานภายใต้ความรับผิดชอบของตนอย่างเต็มที่
- 3) การกำหนดนโยบายการบริหาร กำหนดนโยบายและกลยุทธ์เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน เพื่อให้การบริหารจัดการการลงทุนที่ได้รับมอบหมายเป็นไปอย่างรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล กฎหมาย และกฎระเบียบต่าง ๆ ตลอดจนการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
 - 3.1) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดการโครงการตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อการป้องกันและลดความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

- 3.2) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างโครงการกับผู้บริหารและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหาร รวมถึงมาตรการหรือแนวทางการคุ้มครองผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 3.3) การคัดเลือกบุคลากรโดยผู้บริหารและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ (ถ้ามี) เพื่อให้ได้บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติเหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
- 3.4) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนและถูกต้องตามที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และตามผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล (ถ้ามี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 4) ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 5) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับสิทธิการมีของโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้
 - 5.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนสิทธิการมีของ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการมีของ เพื่อให้โครงการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - 5.2) การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับไปดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - 5.2.1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
 - 5.2.2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
 - 5.2.3) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่มอบหมายงานหรือระบบงานที่ ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้มอบหมายงานดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่น
- 6) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำที่เกี่ยวกับการลงทุนในสิทธิการมีของและการจัดการสิทธิการมีของ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 6.1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - 6.2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น ๆ
 - 6.3) ในกรณีที่จัดให้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาให้พิจารณาเพื่อประโยชน์แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่านั้น
- 7) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในสิทธิการมีของโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยต้องมี การดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 7.1) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในสิทธิการมีของนั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัล
 - 7.2) ทำการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) สิทธิการมีของ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในสิทธิการมีของนั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย
- 8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน
- 9) จัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 10) จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลมอบให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลขอให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลออกหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายในเวลาอันควร
- 11) จัดทำและเผยแพร่งบการเงินและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอย่างถูกต้อง ครบถ้วน พร้อมทั้งเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 12) กำกับดูแลโครงการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางของหน่วยงานของรัฐและหน่วยงานกำกับดูแล
- 13) จัดสรรผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามรายละเอียดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
- 14) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือกรอบการประเมินในการประเมินทรัพย์สินเป็นประจำปี ซึ่งรวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของโครงการ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของโครงการ
- 15) เผยแพร่ข้อมูลอย่างต่อเนื่องเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยจัดทำรายงานที่แสดงผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

- 16) รายงานการใช้เงิน รายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) กรณีรายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20
- 17) รายงานเหตุการณ์สำคัญตามที่กำหนดในประกาศ ก.ล.ด. หรือกฎเกณฑ์อื่นของ ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง
- 18) ดำรงไว้ซึ่งคุณสมบัติของผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ครบถ้วน

2.2.1.3. ฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน

(ก) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

หน้าที่หลักของฝ่ายบริหารสินทรัพย์คือ ตรวจสอบว่าทรัพย์สินอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินอย่างเพียงพอ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล

- 1) จัดให้มีการบำรุงและรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี ตลอดจนตรวจสอบสภาพแวดล้อมว่าอยู่ในสภาพสวยงามและเป็นระเบียบ
- 2) ดูแลให้ผู้เช่าซ่อมแซมปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินเพื่อให้ทรัพย์สินสามารถใช้งานได้ตามปกติ
- 3) ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในการยื่นขอหรือขยายระยะเวลาใบอนุญาตต่าง ๆ จากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า
- 4) จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินอย่างเพียงพอสำหรับโครงการตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น ประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกประเภท ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก หรือประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก เป็นต้น
- 5) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอนี้ที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่า
- 6) ประสานงานกับฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อสอบถามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงสอบถามความครบถ้วนสมบูรณ์ของทรัพย์สิน ความเหมาะสมผลของวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาและราคาที่คำนวณได้ เป็นต้น
- 7) ประสานงานกับทราสต์และผู้เกี่ยวข้องในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน

(ข) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการบริษัท

หน้าที่หลักของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการบริษัทคือ รับผิดชอบการจัดเตรียมข้อมูลเกี่ยวกับโครงการให้แก่ผู้ลงทุนและประชาชนทั่วไป

- 1) จัดทำข้อมูลเกี่ยวกับโครงการโดยตั้งอยู่บนหลักความเสมอภาค ความโปร่งใส ความถูกต้อง และความครบถ้วนสมบูรณ์ ตามแนวทางการเปิดเผยข้อมูล
- 2) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอนี้เกี่ยวกับโครงการจากบุคคลภายนอก และนำเสนอต่อฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อหาวิธีดำเนินการแก้ไขและชี้แจงแก่ผู้ยื่นเรื่องร้องเรียน
- 3) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารสำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมถึงหนังสือบอกกล่าวการประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- 4) ประสานงานกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
- 5) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ ก.ล.ด. กำหนด
- 6) จัดการประชุมผู้ถือหุ้น
- 7) ประสานงานกับหน่วยงานกำกับดูแล เช่น ก.ล.ด.
- 8) กำกับดูแลการเปิดเผยและรายงานข้อมูลต่อหน่วยงานกำกับดูแลและประชาชนทั่วไปให้มีความถูกต้องและครบถ้วน เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ค) ฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป

หน้าที่หลักของฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป คือ รับผิดชอบการจัดทำรายงานทางการเงินเกี่ยวกับโครงการ พร้อมทั้งทำงานกับฝ่ายบริหารสินทรัพย์อย่างใกล้ชิดเพื่อเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าโครงการ และรับผิดชอบการบริหารงบประมาณและโครงสร้างทางการเงินของโครงการ

- 1) จัดทำรายงานหรือข้อมูลตามประกาศ กจ. 15/2561 และกฎเกณฑ์อื่นของ ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง
- 2) จัดทำและบริหารจัดการงบประมาณประจำปีของโครงการ
- 3) บริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินและโครงสร้างทางการเงินของโครงการ
- 4) บริหารจัดการสภาพคล่องและกระแสเงินสดของโครงการ
- 5) พิจารณาย่อยค่าตอบแทนของโครงการให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนของโครงการ
- 6) พิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะนำมาใช้กับโครงการ
- 7) คำนวณค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของโครงการตามอัตราที่กำหนด
- 8) ชำระเงินให้กับเจ้าหนี้ของโครงการ
- 9) เรียกเก็บค่าเช่า ติดตามค่าเช่าค้างชำระ และจัดทำรายงานค่าเช่าค้างชำระประจำเดือน รวมถึงติดตามและกรณียอดข้อมูลที่ได้รับ เพื่อความถูกต้องและครบถ้วน พร้อมทั้งติดตามหนี้สินค้างชำระ
- 10) จัดทำบัญชีรายได้จากค่าเช่าและค่าใช้จ่ายของโครงการ
- 11) ประสานงานกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
- 12) ประสานงานกับทนายเพื่อดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

2.2.2. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

- (ก) ตรวจสอบและสอบทานข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล (due diligence) และข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) ให้ความเห็นต่อ ก.ล.ด. ว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีคุณสมบัติครบถ้วน และรับรองต่อ ก.ล.ด. ถึงการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง
 - (ค) ให้ความรู้ คำแนะนำ หรือกระทำการใด ๆ เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ทราบถึงหน้าที่ ความรับผิดชอบ กฎเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีปฏิบัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง มีการจัดการและการดำเนินการที่ตระหนักถึงความรับผิดชอบที่มีต่อผู้ลงทุนเป็นสำคัญ
 - (ง) ติดตามประสานงาน และเก็บรวบรวมและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตามกฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง
 - (จ) ดำเนินการกำหนดรายชื่อบริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัล และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
 - (ฉ) ดำเนินการทำลายโทเคนดิจิทัลเมื่อจบโครงการ
 - (ช) ดำเนินการเรียกคืนโทเคนดิจิทัลในกรณีที่เกิดเหตุการณ์เกี่ยวกับอาชญากรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (Claw Back Mechanism)
 - (ซ) ดำเนินการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลออกจากผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลตามข้อกำหนดของผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล (ถ้ามี) ในกรณีที่โทเคนดิจิทัลครบกำหนดอายุโครงการหรือกรณีที่เกิดเหตุผิดปกติ
 - (ณ) ดำเนินการอื่นเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล
- 1) ดำเนินการเรียกคืนโทเคนดิจิทัลที่ผู้ลงทุนไม่สามารถเข้าถึงกระเป๋าโทเคนดิจิทัลของตนเอง
 - 2) ดำเนินการร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดส่งรายงานเหตุการณ์สำคัญอย่างต่อเนื่อง หรือการติดต่อกับหน่วยงานกำกับดูแล
 - 3) เป็นช่องทางในการติดต่อและช่วยให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลและโทเคนดิจิทัลที่ออกและเสนอขาย รวมทั้งประสานงานกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อตอบคำถามที่เกี่ยวข้อง
 - 4) เป็นที่ปรึกษาและให้ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการ
 - 5) ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ใหม่ ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
 - 6) ดำเนินการประสานงานและให้ข้อมูลกับทนายตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2.2.3. ระบบงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

เพื่อให้การดำเนินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริวัตร 2 เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดให้มีระบบงานที่สำคัญ ซึ่งสรุปรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.2.3.1. การบริหารทรัพย์สินโครงการ

- (ก) การคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ และการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ
 สิริพัฒน์ โฟร์จะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลติดต่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย โดยต้องเป็น
 บริษัทที่อยู่ในรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. ให้เสนอค่าบริการ โดยทั้ง 2
 รายต้องไม่เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินทรัพย์สินของโครงการติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง และเป็นไปตาม
 นโยบายการคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการ
- 2) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลนำเสนอรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อประธานเจ้าหน้าที่
 บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาและคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมจำนวน 1 ราย
- 3) แจ้งไปยังฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของสิริพัฒน์ โฟร์ให้เตรียมข้อมูลของทรัพย์สิน และจัดส่งข้อมูลดังกล่าวให้
 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และนัดหมายให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเข้าสำรวจทรัพย์สิน

(ข) การสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินและฝ่ายบัญชี การเงิน
 และบริหารทั่วไป

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะทำการสอบทานรายงานการ
 ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

- 1) ความเหมาะสมผลของสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สิน
- 2) วิธีการที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สิน และราคาประเมินทรัพย์สินที่คำนวณได้จากแต่ละวิธี
- 3) ความเหมาะสมผลของวิธีการประเมินราคาที่ผู้ประเมินเลือกใช้ในการสรุปราคาประเมินทรัพย์สิน

หากพบข้อผิดพลาดฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ประเมินทรัพย์สินทำการแก้ไข โดยหาก
 รายงานการประเมินทรัพย์สินถูกต้องเรียบร้อยแล้วจะประสานงานกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อให้ออกต้นฉบับรายงานการ
 ประเมินทรัพย์สิน เมื่อได้รับมาจะจัดส่งรายงานการประเมินทรัพย์สินให้ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เช่น ฝ่ายการบัญชีการเงินและบริหาร
 ทั่วไปเพื่อบันทึกบัญชี และฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อนำส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ ก.ล.ต. ตามระยะเวลาที่
 กำหนด และนำส่งสำเนาให้แก่ทรัสต์ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล (ถ้ามี) และเปิดเผย
 แก่สาธารณชนต่อไป

(ค) การดูแลทรัพย์สินโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

การตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี

- 1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งแก่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของสิริพัฒน์ โฟร์ให้กำหนดวัน
 เวลาเพื่อเข้าตรวจสอบทรัพย์สินอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ร่วมกับผู้เช่า รวมถึงตรวจสอบให้มีการกำกับกักและ
 การปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาเช่าแอสสิริ
- 2) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของสิริพัฒน์ โฟร์ จะดำเนินการติดต่อกับผู้เช่าเพื่อขอเข้าตรวจสอบทรัพย์สินตามเวลาที่
 กำหนด และเมื่อทราบกำหนดการจะแจ้งแก่ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อแจ้งกำหนดการ
 ตรวจสอบทรัพย์สินประจำปีให้ทรัสต์รับทราบ
- 3) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และสิริพัฒน์ โฟร์ จะร่วมดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินตาม
 กำหนดการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี ซึ่งเมื่อตรวจสอบทรัพย์สินแล้วเสร็จ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของ
 สิริพัฒน์ โฟร์ จะจัดทำรายงานการตรวจสอบทรัพย์สินและนำส่งสำเนาให้แก่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออก
 โทเคนดิจิทัลสอบทาน และฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดส่งให้ฝ่ายเลขานุการบริษัทและ
 นักลงทุนสัมพันธ์เพื่อทำการจัดส่งให้ทรัสต์ต่อไป

(ง) การซ่อมแซมทรัพย์สินโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของสิริพัฒน์ โฟร์

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของสิริพัฒน์ โฟร์ จะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สิน ตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) จากผลของการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี รวมถึงเหตุอื่น ๆ อันส่งผลให้ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของสิริพัฒน์ โฟร์ พบว่าผู้เช่ามิได้ทำการซ่อมแซมทรัพย์สินตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแจ้งผู้เช่าให้ดำเนินการตามหน้าที่ของผู้เช่าให้อยู่ในสภาพเดิมตามสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของสิริพัฒน์ โฟร์จะดำเนินการคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนการปฏิบัติงาน เพื่อให้ได้ผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการที่เหมาะสมเข้าซ่อมแซมทรัพย์สิน
- 2) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของสิริพัฒน์ โฟร์ ประสานงานกับผู้เช่า เพื่อให้ผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการเข้าไปซ่อมแซมทรัพย์สิน
- 3) เมื่อผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการดำเนินการซ่อมแซมแล้วเสร็จ ผู้บริหารสินทรัพย์ของสิริพัฒน์ โฟร์จะตรวจรับงานโดยให้ผู้เช่าลงนามในใบรับงานไว้เป็นหลักฐาน และจัดส่งเอกสารต่าง ๆ และใบแจ้งหนี้ ให้ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินตรวจสอบความถูกต้องและส่งเอกสารให้ฝ่ายการบัญชีการเงินและบริหารทั่วไป เพื่อจัดทำเอกสารสำหรับสำรองจ่ายเพื่อเรียกชำระค่าซ่อมแซมทรัพย์สินจากผู้เช่าตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าค่าซ่อมแซม และเรียกเก็บเงินค่าซ่อมแซมจากผู้เช่า
- 4) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าในอนาคต ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการพิจารณาการซ่อมแซมทรัพย์สิน โดยให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่

(จ) การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในกรณีปกติ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน และกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- 1) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และไม่ขัดกับหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) มีความสมเหตุสมผลและเป็นราคาที่เหมาะสม ซึ่งอาจจะอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
- 3) มีขั้นตอนและกระบวนการที่โปร่งใส เช่น มีประกาศแก่สาธารณะ มีการแต่งตั้งตัวแทนจำหน่ายทรัพย์สิน เป็นต้น
- 4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี) เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคาร ในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น มีอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 5) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ ในกรณีจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

การขายทรัพย์สินในกรณีเกิดเหตุผิดนัดขั้นตอนการดำเนินการขายจะเป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินการของทรัสต์

2.2.3.2. การจัดทำงบประมาณและการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้รับผิดชอบหลัก : ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินมีหน้าที่จัดทำงบประมาณของโครงการสำหรับผู้ออกโทเคนดิจิทัล และสิริพัฒน์ โฟร์ ร่วมกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มีการวางแผนและควบคุมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งงบประมาณที่จัดทำขึ้นต้องผ่านความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารและอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ก) การจัดทำงบประมาณประจำปี

- 1) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินในฐานะผู้จัดทำงบประมาณประจำปี หรือร่วมกับฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒน์ โฟร์ และฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป เพื่ออธิบายสมมุติฐานและรวบรวม

ข้อมูลสำหรับการจัดทำงบประมาณประจำปีของทั้งผู้ออกโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒน์ โฟร์ โดยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน จะกำหนดรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะใช้เป็นสมมติฐานหลักในการจัดทำงบประมาณ และให้ฝ่ายบัญชีการเงิน และบริหารทั่วไป จัดทำรายงานงบประมาณ

- 2) ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป ส่งรายงานงบประมาณที่สำเร็จให้ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒน์ โฟร์ สอบทานความถูกต้อง จากนั้นนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นงบประมาณประจำปี
- 3) ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ แจ้งงบประมาณที่อนุมัติแล้วให้กรัสดิกราบ และประกาศงบประมาณดังกล่าวให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องรับทราบ เพื่อให้แต่ละฝ่ายงานนำไปควบคุมบริหารต่อไป

(ข) การบริหารงบประมาณ

- 1) ทุกสิ้นปี ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป จะจัดทำรายงานทางการเงิน และจัดทำรายงานเปรียบเทียบตัวเลขผลประกอบการจริงกับงบประมาณ
- 2) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน จะสอบทานรายงานดังกล่าวและพิจารณาว่าผลต่างว่าเกินร้อยละ 20 หรือไม่ ในกรณีที่มีความแตกต่างจากงบประมาณเกินกว่าร้อยละ 20 ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะจัดทำรายงานเพื่ออธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่างโดยประสานงานกับฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒน์ โฟร์ เพื่อรับทราบข้อมูลในการประกอบการวิเคราะห์ และนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 3) ในกรณีที่รายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินในปีนั้นมีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปจะจัดทำรายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis) โดยอธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมถึงผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนส่งให้สำนักงาน ก.ล.ด. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

(ค) การจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

- 1) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาส และจำนวนเงินคงเหลือสำหรับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส และแจ้งต่อผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลในฐานะนายทะเบียนโทเคนดิจิทัล
- 2) หลังจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้จัดทำและรวบรวมรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนแล้ว ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาอนุมัติ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล จะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวน

2.2.3.3. การเปิดเผยข้อมูล

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์

(ก) การเปิดเผยข้อมูลโครงการ

ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำปฏิทินเกี่ยวกับกำหนดการการเปิดเผยข้อมูลโครงการประจำปี และก่อนที่จะมีการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ต่อผู้ลงทุน หน่วยงานทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องของผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะสอบทานความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูลต่าง ๆ ที่จะมีการเปิดเผยอย่างรอบคอบ ทั้งนี้ เพื่อให้การจัดทำและเผยแพร่ งบการเงิน และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับโครงการมีความถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งกรัสดิ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลที่นำส่ง ก.ล.ด. และเปิดเผยในเว็บไซด์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ข) การเปิดเผยข้อมูลของโครงการให้แก่กรัสดิ

เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำส่งข้อมูลต่าง ๆ ให้แก่กรัสดิภายในเวลาที่กำหนดตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกรัสดิ เช่น รายงานการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน เช่น รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

2.2.3.4. การคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายที่ขอว่าจ้างผู้รับมอบหมาย

(ก) การคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีนโยบายที่จะพิจารณาคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาให้มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

- 1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อผู้ประเมินที่ได้รับการเห็นชอบจาก 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) การคัดเลือกผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ

เมื่อมีหน่วยงานที่ต้องการว่าจ้างผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จะดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) หน่วยงานที่ขอว่าจ้างผู้รับมอบหมายจะดำเนินการตรวจสอบข้อมูลและพิจารณาหลักเกณฑ์ ดังนี้
 - คัดเลือกจากผู้รับมอบหมายที่มีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ ที่เกี่ยวข้องกับงานของโครงการ หรือมีใบอนุญาต (ถ้ามี)
 - ต้องเป็นผู้ไม่มีส่วนได้เสียกับงานให้บริการนั้น ๆ หรือหากมีส่วนได้เสีย ต้องแสดงได้ว่าจะสามารถบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการให้บริการนั้นได้และต้องเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
 - มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่สมเหตุสมผล
- 2) หน่วยงานที่ขอว่าจ้างดำเนินการติดต่อผู้รับมอบหมายอย่างน้อย 2 ราย เพื่อให้เสนอราคาและเอกสารประกอบการพิจารณา เช่น ใบอนุญาต (ถ้ามี) Company Profile/Credentials เป็นต้น และดำเนินการคัดเลือก โดยจัดทำเอกสารเพื่อเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาอนุมัติการคัดเลือก พร้อมลงนามในใบเสนอราคาของผู้รับมอบหมาย
- 3) หน่วยงานที่ขอว่าจ้างจัดส่งใบเสนอราคาที่ได้รับการลงนามแล้ว คืนให้กับผู้รับมอบหมาย เพื่อให้จัดทำสัญญาและ/หรือข้อตกลงในการบริการต่อไป
- 4) เมื่อร่างสัญญา และ/หรือข้อตกลงในการบริการเรียบร้อยแล้ว หน่วยงานที่ขอว่าจ้างผู้รับมอบหมายดำเนินการให้ผู้มีอำนาจลงนามลงนามในสัญญา และ/หรือข้อตกลงในการบริการ

2.2.3.5. การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ว่าจ้างผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการสำหรับการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป เพื่อให้การปฏิบัติงานของโครงการมีประสิทธิภาพ สนับสนุนการดำเนินงาน

ของโครงการและผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้อย่างครบวงจร อีกทั้ง ผู้รับมอบหมายได้ใช้ระบบปฏิบัติการด้านบัญชีและการเงินที่สนับสนุนให้การดำเนินงานรวดเร็ว มีความถูกต้อง สามารถตรวจสอบได้ ซึ่งแบ่งหน้าที่งานที่สำคัญออกเป็น 4 ส่วนงาน ดังนี้

1. การจัดเก็บรายได้และรับเงิน

โดยดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป ดำเนินการออกและจัดส่งใบแจ้งหนี้ค่าเช่าประจำเดือนให้ผู้เช่าก่อนล่วงหน้า 1 เดือน โดยกำหนดวันที่จ่ายชำระค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า
- 2) เมื่อผู้เช่าจ่ายชำระเงินแล้วแจ้งข้อมูลการจ่ายชำระเงิน ผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น อีเมล โทรศัพท์ หรือทางฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป โทรสอบถามรายละเอียดการจ่ายชำระ โดยการจ่ายชำระเงินมีวิธีการชำระเงินได้ 2 วิธี คือ จ่ายด้วยเช็ค และโอนเงินเข้าบัญชีบริษัทตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า
- 3) กรณีที่ผู้เช่าจ่ายชำระภายในกำหนดตามที่ระบุในสัญญาเช่า ฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป ตรวจสอบความถูกต้องของจำนวนเงินและรายการเอกสารที่ผู้เช่าจ่ายชำระ
- 4) กรณีชำระเป็นเงินโอน เมื่อตรวจสอบการจ่ายชำระเงินถูกต้อง ฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป บันทึกบัญชี ออกใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษี และส่งให้ผู้มีอำนาจอนุมัติลงนาม จัดส่งให้ผู้เช่า สำหรับกรณีจ่ายด้วยเช็ค ฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป ออกใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษีไปแลกรับเช็คจากผู้เช่า และนำเช็คกลับมาขึ้นเงิน

2. ค่าใช้จ่ายและการจ่ายชำระเงิน

โดยดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อได้รับสินค้าและบริการ บริษัทจะได้รับใบแจ้งหนี้ (Invoice) หรือ ใบส่งของ/ใบกำกับภาษี (Delivery Order/Tax Invoice) ซึ่งต้องเป็นเอกสารฉบับจริงเท่านั้น ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป(Outsource) จะบันทึกรายการ Awaiting Approval เพื่อตั้งเรื่องเสนอการจ่ายเงิน ทั้งการซื้อสินค้าและการบริการทุกประเภท โดยระบุยอดค่าใช้จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) และ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย (Withholding Tax) ให้ชัดเจน
- 2) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินสอบทานรายการ Awaiting Approval พร้อมกับเอกสารแนบอนุมัติการสั่งซื้อ ได้แก่ ใบเสนอราคาฉบับจริงจากคู่ค้า และ/หรือสัญญาจัดซื้อจัดจ้าง ที่มีการอนุมัติโดยผู้มีอำนาจอนุมัติ พร้อมกับใบส่งของ/ใบกำกับภาษีที่ผู้ซื้ออนุมัติลงชื่อรับไว้ และอนุมัติรายการ Awaiting Approval ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ใน Xero เพื่อรอการจ่ายเงิน
- 3) เมื่อถึงกำหนดการจ่ายเงิน ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะอนุมัติรายการ Awaiting Payment เพื่อให้บริษัทดำเนินการจ่ายเงินด้วยวิธีโอนเงินหรือเช็ค
- 4) หลังจากประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะอนุมัติรายการ Awaiting Payment แล้ว ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป จะดำเนินการโอนเงินหรือจัดทำเช็คสั่งจ่าย Vendor และภาษีหัก ณ ที่จ่าย (Withholding Tax) (ถ้ามี)
- 5) เมื่อฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป ดำเนินการจ่ายเงินให้ Vendor เรียบร้อยแล้ว ฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปจะดำเนินการติดตามใบเสร็จรับเงิน หรือ ใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษีจาก Vendor เพื่อมาแนบกับเอกสาร Paid

3. การควบคุมการจัดเก็บรายได้และรายงานต่าง ๆ

โดยดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) ทุกสิ้นเดือนฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป จะจัดเตรียมรายงานดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป
 - รายงานรายได้ค่าเช่า
 - รายงานค่าใช้จ่ายตามสัญญา RSTA
 - รายงานเงินรับชำระค่าเช่า
 - สรุปยอดลูกหนี้ค่าเช่าค้างรับ รวมทั้ง Aging Report และการติดตามหนี้ (ถ้ามี)
 - จบทดลอง และจบกำไรขาดทุน ประจำเดือน

- บัญชีแยกประเภท ประจำเดือน ด้านรายได้ ลูกหนี้ เงินมัดจำ และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย
 - รายงานรายได้ตามสัญญา RSTA
- 2) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าการจัดเก็บรายได้และการจ่ายเงินของโครงการในแต่ละเดือนเป็นไปอย่างถูกต้องครบถ้วน
 - 3) ฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปควบคุมยอดสะสมของค่าใช้จ่ายโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณที่กำหนด
4. การจัดทำงบการเงิน

โดยดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) ทุกสิ้นปีบัญชี ฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป เริ่มกระบวนการปิดบัญชีรายปี โดยจะได้รับเอกสารเช่น สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานมูลค่ายุติธรรมหนี้สินทางการเงิน เป็นต้น จากประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินภายใน 10 วันภายหลังจากที่ปิดบัญชีของแต่ละรอบบัญชีนั้น เพื่อจัดทำ Manual Journals ในระบบ Xero อีกทั้ง ฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป จะตรวจสอบความครบถ้วนถูกต้องของตัวเลขในงบการเงิน หากรายการไม่ครบถ้วนจะจัดทำ Manual Journals ในระบบ Xero และส่ง Manual Journals พร้อมเอกสารประกอบให้ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินอนุมัติ
- 2) สำหรับกระบวนการปิดบัญชี ฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปจะจัดทำและเตรียมเอกสารดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป
 - ร่างงบการเงินรายปี
 - งบทดลอง
 - รายละเอียดประกอบงบการเงิน
 - บัญชีแยกประเภท
 - Bank Reconciliation
- 3) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินตรวจสอบร่างงบการเงินรายปีและเอกสารประกอบ
- 4) ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป จะเป็นผู้ประสานงานกับ ผู้สอบบัญชี และจัดส่งร่างงบการเงินและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้สอบบัญชี ตรวจสอบ
- 5) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะเข้า Meeting และรายการปรับปรุงที่ผู้สอบบัญชีนำเสนอ
- 6) ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป จะบันทึกรายการปรับปรุงของผู้สอบบัญชี เข้าระบบ (Manual Journal) และให้ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินสอบทานและอนุมัติ

2.2.3.6. การป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้รับผิดชอบหลัก : ทุกฝ่ายงาน

ในกรณีที่ได้มีการทำธุรกรรมระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและบุคคลที่เกี่ยวข้อง ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยึดหลักการทำธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และดำเนินการตามนโยบายอย่างเคร่งครัดและนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้กรัสดิรับทราบก่อนเข้าทำรายการ ในกรณีที่ปรากฏว่าธุรกรรมใดเป็นธุรกรรมที่บุคคลที่เกี่ยวข้อง¹ มีส่วนได้เสีย คณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว จะนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้กรัสดิรับทราบต่อไป

- (ก) ฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒน์ โฟร์ จะจัดให้มีเอกสารหลักฐานที่สามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม โดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเป็นผู้สอบทานก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติก่อนเข้าทำธุรกรรม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลหลักฐานให้เป็นไปตามลักษณะดังกล่าวด้วย
- (ข) ภายหลังการทำธุรกรรม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับบุคคลที่เกี่ยวข้องในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและงบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

¹ บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ใช้ความคำนิยาม “บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พอ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำการค้าที่เกี่ยวข้องกัน ข้อ 2

2.2.3.7. การลงทุนกรณีมีสภาพคล่องคงเหลือ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีนโยบายในการกำหนดแนวทางในการบริหารจัดการเงินสดและสภาพคล่องคงเหลือให้มีประสิทธิภาพ เพื่อให้เกิดผลตอบแทนที่เหมาะสมภายใต้ระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ โดยไม่กระทบต่อความสามารถในการดำเนินงานและการผูกพันของบริษัท ในกรณีที่สภาพคล่องส่วนเกิน ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินอาจจะพิจารณานำเงินจำนวนดังกล่าวไปปล่อยหรือลงทุนในสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงต่ำ ดังต่อไปนี้

- 1) เงินฝากธนาคารพาณิชย์
 - เงินฝากออมทรัพย์ หรือเงินฝากประจำไม่เกิน 12 เดือน
 - ต้องอยู่ในธนาคารพาณิชย์ที่ได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย และอยู่ในรายชื่อสถาบันการเงินที่มีฐานะมั่นคง
- 2) ตราสารหนี้ภาครัฐ
 - พันธบัตรรัฐบาล, ตั๋วเงินคลัง, หรือพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย
- 3) ตราสารหนี้เอกชนเกรดลงทุน (Investment Grade)
 - เฉพาะตราสารที่ได้รับอันดับเครดิตตั้งแต่ A- (TRIS Rating) ขึ้นไป
- 4) กองทุนรวมตลาดเงิน / กองทุนตราสารหนี้ระยะสั้น
 - ต้องลงทุนเฉพาะในสินทรัพย์ที่ปลอดภัย เช่น ตราสารหนี้ภาครัฐ เงินฝากธนาคาร หรือกองทุนที่มีกำหนดอายุโครงการ (Term Fund)

โดยห้ามลงทุนในหุ้น กองทุนหุ้น คริปโทเคอร์เรนซี (cryptocurrency) อสังหาริมทรัพย์เพื่อเก็งกำไร หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีสภาพคล่อง และไม่สามารถนำเงินที่อยู่ในบัญชีสำหรับจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปลงทุนได้ โดยมีขั้นตอนการดำเนินการลงทุนหรือปล่อยกู้ในกรณีมีสภาพคล่องคงเหลือ ดังนี้

- 1) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะทำการวิเคราะห์กระแสเงินสดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เพื่อคำนวณจำนวนเงินที่เหลือหลังจากหักค่าใช้จ่ายดำเนินงานและการผูกพันอื่น ๆ
- 2) เมื่อมีเงินคงเหลือที่สามารถนำไปลงทุนหรือปล่อยกู้ได้ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะจัดทำ “บันทึก (Memo) เสนอการลงทุน/ปล่อยกู้” ซึ่งระบุรายละเอียด เช่น จำนวนเงิน ระยะเวลา ประเภทของตราสาร รายชื่อผู้กู้หลักประกัน (ถ้ามี) และสถาบันการเงินที่เสนอให้ลงทุน พร้อมแนบข้อมูลผลตอบแทน (เช่น อัตราดอกเบี้ย หรือผลตอบแทนจากกองทุน)
- 3) พิจารณานุมัติตามอำนาจการอนุมัติ
 - หากวงเงินไม่เกิน 5 ล้านบาท ให้ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินเป็นผู้อนุมัติ
 - วงเงินเกินมากกว่า 5 ล้านบาทแต่ไม่เกิน 10 ล้านบาท ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้อนุมัติ
 - วงเงินเกิน 10 ล้านบาท ให้เสนอคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้อนุมัติ
- 4) เมื่อได้รับอนุมัติ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะดำเนินการโอนเงินตามที่ลงทุนหรือปล่อยกู้ตามแผน พร้อมจัดเก็บหลักฐานประกอบ เช่น ใบฝากเงิน, สัญญาตราสาร, หรือหนังสือยืนยันการลงทุน สัญญากู้ยืม เป็นต้น
- 5) ในกรณีเป็นการปล่อยกู้ให้กรรมการ และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน จะต้องมียกยัดกู้ยืมเป็นลายลักษณ์อักษรและมีรายละเอียดการให้กู้ยืมอย่างครบถ้วน ปล่อยกู้ในอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสม และต้องได้รับความเห็นชอบจากกฤษฎีกาก่อนการทำการรายการให้กู้ยืม
- 6) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินต้องจัดทำรายงานผลการลงทุนและการปล่อยกู้เสนอประธานเจ้าหน้าที่บริหารทุก 6 เดือน และสรุปเสนอคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

2.2.3.8. การจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถใช้กลไกในการติดต่อ โดยการแจ้งข้อร้องเรียนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือแจ้งฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ผ่านทางอีเมล หรือผ่านช่องทางของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

- (ก) เมื่อผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเป็นผู้รับซื้อหรือเรียนของโครงการ หรือฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ได้รับเรื่องเรียนและแจ้งแก่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ดำเนินการร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตรวจสอบและวิเคราะห์สาเหตุของข้อร้องเรียน โดยฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์อาจพิจารณาว่าจ้างผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ
- (ข) กรณีข้อร้องเรียนไม่มีประเด็น ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ทำหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบรวมทั้งคำชี้แจงเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อแจ้งให้ทราบ โดยฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์จะเป็นผู้แจ้งผลการตรวจสอบ พร้อมคำชี้แจงกลับไปยังผู้ร้องเรียน
- (ค) กรณีข้อร้องเรียนมีประเด็น ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตรวจสอบข้อเท็จจริง วิเคราะห์สาเหตุ และการแก้ไขปัญหา อีกทั้ง หาแนวทางดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงมิให้มีประเด็นข้อร้องเรียนเกิดขึ้นอีกในอนาคต โดยทำหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบ คำชี้แจงและแนวทางดำเนินการเพื่อมิให้มีประเด็นข้อร้องเรียนเกิดขึ้นอีกในอนาคต เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์แจ้งผลการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนกลับไปยังผู้ร้องเรียน
- (ง) ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ทำสรุปรายงานเรื่องร้องเรียนประจำเดือนเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ระยะเวลาการตรวจสอบ แก้ไข และตอบกลับแก่ผู้ร้องเรียน แบ่งเป็น

- 1) กรณีข้อร้องเรียนทั่วไป - ดำเนินการตรวจสอบ แก้ไขและตอบชี้แจงข้อร้องเรียนภายใน 5 วันทำการ
- 2) กรณีข้อร้องเรียนที่มีความซับซ้อน - ดำเนินการตรวจสอบ แก้ไขและตอบชี้แจงข้อร้องเรียนภายใน 30 วันทำการ

จากการพิจารณาระบบงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลข้างต้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีความเห็นว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีระบบงานที่มีความรัดกุมเพียงพอและมีความพร้อมในการปฏิบัติงานของโครงการ

2.2.4. การกำกับดูแลกิจการ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลยึดมั่นและให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และถือเป็นส่วนสำคัญในการบริหารกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ กรรมการ และผู้บริหารจะดำเนินการให้มีการบริหารจัดการที่มีระบบ โปร่งใส และมีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ลงทุนในโทเคนดิจิทัล โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล จะดำเนินการดังนี้

2.2.4.1. การป้องกันการใช้อ้างอิงภายใน (Insider Trading)

- (ก) กำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการใช้อ้างอิงภายในพร้อมแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องถือปฏิบัติ โดยห้ามมิให้บุคคลผู้ซึ่งรู้หรือครอบครองข้อมูลภายในที่เกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล เช่น ราคาประมูลทรัพย์สินโครงการ ซื้อขายโทเคนดิจิทัลจนกว่าข้อมูลดังกล่าวจะถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ และ/หรือเปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่ว่าด้วยวิธีใด
- (ข) กำหนดให้กรรมการ และผู้บริหารทุกราย ต้องไม่ซื้อขายโทเคนดิจิทัลของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ภายใน 30 วันก่อนที่จะเผยแพร่รายงานประจำปีต่อสาธารณชนและควรรออย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยงบการเงินดังกล่าว

2.2.4.2. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้อง ทั้งข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และโปร่งใส ตามข้อกำหนดของ ก.ล.ด. และผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล (ถ้ามี) ตลอดจนข้อมูลอื่น ๆ ที่อาจมีผลต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือมีผลต่อการตัดสินใจลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงในราคาหรือมูลค่าของโทเคนดิจิทัล โดยจะดำเนินการดังนี้

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

จากการพิจารณาระบบงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลข้างต้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีความเห็นว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีระบบงานที่มีความรัดกุมเพียงพอและมีความพร้อมในการปฏิบัติงานของโครงการ

2.3. รายงานการใช้เงิน

ตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ลับ2 ต่อประชาชนครั้งแรก (“ICO”) เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน ถึงวันที่ 1 ธันวาคม 2568 จำนวน 249,000,000 โทเคน ราคาเสนอขายโทเคนละ 10 บาท เป็นผลสำเร็จส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับเงินรวมทั้งสิ้นจำนวน 2,490,000,000 บาท ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้นำเงินทั้งหมดที่ได้รับไปใช้ตามวัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน ตามรายการดังนี้

วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	ประมาณการใช้เงินจาก ICO (ล้านบาท)	จำนวนเงินที่ใช้ไปจนถึง 30 มิ.ย. 69 (ล้านบาท)	จำนวนเงินคงเหลือ ณ 30 มิ.ย. 69 (ล้านบาท)
1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้ ก) ลงทุนในสัญญา RSTA โดยการซื้อและรับโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญา RSTA จากแอมเพิล เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับตามสัญญา RSTA กล่าวคือ กระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) จาก สิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ² ข) ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และโอนเข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ³ วัตถุประสงค์ในการใช้เงินสำหรับการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการจะมีจำนวนเงินรวมไม่เกิน 2,412 ล้านบาท	2,372.00 40.00	2,372.00 40.00	- -
รวมมูลค่าการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ	2,412.00	2,412.00	-
2) ชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล และชำระคืนเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนครั้งนี้	54.00	54.00	-
3) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายของกลุ่มบริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัล	24.00	7.01	16.99
รวมมูลค่าการชำระต้นทุนและค่าใช้จ่าย	78.00	61.01	16.99
รวมทั้งสิ้น	2,490.00	2,473.01	16.99

2.4. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.4.1. สรุปรายงานการสอบบัญชีและรายชื่อผู้สอบบัญชีของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

รายละเอียดผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และประเภทหน้ารายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังนี้

งวดบัญชี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ทะเบียนเลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี	ประเภทหน้ารายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569	นางสาวปณิดา โชติแสงมณีกุล	9575	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแบบไม่มีเงื่อนไข
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568	นางสาวปณิดา โชติแสงมณีกุล	9575	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแบบไม่มีเงื่อนไข

² สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องและสัญญา RSTA

³ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 3 ร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

2.4.2. รายละเอียดงบการเงินของผู้ถือหุ้นโทเคนดิจิทัล

2.4.2.1. งบฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

(หน่วย : บาท)

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่	
		30 มิถุนายน 2569	30 มิถุนายน 2568
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	41,281,533.84	27,166,039.48	3,000,000.00
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	438.44	438.44	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	37,640,729.33	37,640,729.33	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	78,922,701.61	64,807,207.25	3,000,000.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	40,000,000.00	-
เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายและโอนสิทธิรายได้	-	2,551,300,000.00	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,551,300,000.00	-	-
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	1,856,300.00	-	-
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอรับคืน	26,148,797.18	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,579,305,097.18	2,591,300,000.00	-
รวมสินทรัพย์	2,658,227,798.79	2,656,107,207.25	3,000,000.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	38,395,378.76	38,181,855.80	338,114.31
เงินประกันการก่อสร้าง	1,230,338.59	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	39,625,717.35	38,181,855.80	338,114.31
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ	2,444,477,557.20	2,444,477,557.20	-
ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว	128,652,792.18	128,652,792.18	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	19,407,980.58	19,233,930.12	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,592,538,329.96	2,592,364,279.50	-
รวมหนี้สิน	2,632,164,047.31	2,630,546,135.30	338,114.31
ส่วน(ขาด)ของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน	10,000,000.00	10,000,000.00	5,000,000.00
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	10,000,000.00	10,000,000.00	5,000,000.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	16,063,751.48	15,561,071.95	(2,338,114.31)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	26,063,751.48	25,561,071.95	2,661,885.69
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,658,227,798.79	2,656,107,207.25	3,000,000.00

2.4.2.2. งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตรวจสอบ)

(หน่วย : บาท)

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569	งบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวด/ ปีสิ้นสุดวันที่	
		30 มิถุนายน 2569	30 มิถุนายน 2568
รายได้			
รายได้จากการให้เช่า	86,758,469.14	-	-
รายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้	-	86,758,469.14	-
ดอกเบี้ยรับ	69,164.49	43,843.50	-
รวมรายได้	86,827,633.63	86,802,312.64	-
ค่าใช้จ่าย			
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(4,796,280.25)	(4,577,436.96)	(2,338,114.31)
กำไรจากการปรับมูลค่าธุรกรรมเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายและโอนสิทธิรายได้	-	55,041,342.56	-
กำไรจากการปรับมูลค่าธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	55,911,594.85	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	51,115,314.60	50,463,905.60	(2,338,114.31)
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	137,942,948.23	137,266,218.24	(2,338,114.31)

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569	งบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวด/ ปีสิ้นสุดวันที่	
		30 มิถุนายน 2569	30 มิถุนายน 2568
ต้นทุนทางการเงิน	(100,133,101.86)	(100,133,101.86)	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	37,809,846.37	37,133,116.38	(2,338,114.31)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(19,407,980.58)	(19,233,930.12)	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด/ปี	18,401,865.79	17,899,186.26	(2,338,114.31)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด/ปี	18,401,865.79	17,899,186.26	(2,338,114.31)

2.4.2.3. งบกระแสเงินสด (ตรวจสอบ)

(หน่วย : บาท)

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569	งบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวด/ ปีสิ้นสุดวันที่	
		30 มิถุนายน 2569	30 มิถุนายน 2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน:			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด/ปี	18,401,865.79	17,899,186.26	(2,338,114.31)
รายการปรับกระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	19,407,980.58	19,233,930.12	-
ต้นทุนทางการเงิน	100,133,101.86	100,133,101.86	-
รายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้	-	(86,758,469.14)	-
ดอกเบี้ยรับ	(69,164.49)	(43,843.50)	-
กำไรจากการปรับมูลค่าธุรกรรมเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายและโอนสิทธิรายได้	-	(55,041,342.56)	-
กำไรจากการปรับมูลค่าธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(55,911,594.85)	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	81,962,188.89	(4,577,436.96)	(2,338,114.31)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	388,620.67	(438.44)	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	(37,640,729.33)	(37,640,729.33)	-
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น			
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	227,854.74	598,321.72	338,114.31
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	44,937,934.97	(41,620,283.01)	(2,000,000.00)
เงินสดรับดอกเบี้ย	69,164.49	43,843.50	-
จ่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	(4,338,176.68)	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	40,668,922.78	(41,576,439.51)	(2,000,000.00)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน:			
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(21,371,398.79)	(40,000,000.00)	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในสัญญาซื้อขายและโอนสิทธิรายได้	-	(2,372,000,000.00)	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,372,000,000.00)	-	-
เงินสดรับจากกระแสรายได้ตามสัญญาซื้อขายและโอนสิทธิรายได้	-	86,758,469.14	-
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(2,393,371,398.79)	(2,325,241,530.86)	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน:			
เงินสดรับชำระค่าหุ้น	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
เงินสดรับจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	2,490,000,000.00	2,490,000,000.00	-
เงินสดจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคน	(49,117,739.80)	(49,117,739.80)	-
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	(54,898,250.35)	(54,898,250.35)	-
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	2,390,984,009.85	2,390,984,009.85	5,000,000.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	38,281,533.84	24,166,039.48	3,000,000.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด/ปี	3,000,000.00	3,000,000.00	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด/ปี	41,281,533.84	27,166,039.48	3,000,000.00

2.4.3. ภาพรวมของฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ในปี 2569 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีกำไรสุทธิ 17.90 ล้านบาท โดยมีรายได้รวม 86.80 ล้านบาท จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA) จากการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 แล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2568 และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 4.58 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมกริสตี ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 ค่าสอบบัญชี และคำตอบแทนผู้บริหาร เป็นต้น ในส่วนของงบการเงินรวมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และบริษัทย่อยในปี 2569 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ 18.40 ล้านบาท โดยมีรายได้รวม 86.82 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 4.80 ล้านบาท

ฐานะทางการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม 2,658.23 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์หลัก คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,551.30 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมกับเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ (บัญชี Co-signed ร่วมกับผู้บริหารระบบ เสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Portal) เพื่อจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล) 78.92 ล้านบาท และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอรับคืน 26.15 ล้านบาท นอกจากนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 2,632.16 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหลัก คือ หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ 2,444.48 ล้านบาท และการผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว 128.65 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 26.06 ล้านบาท

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลขอชี้แจงเพิ่มเติมว่า สำหรับรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ได้มีการจ่ายส่วนแบ่งรายไตรมาสให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปแล้ว 2 ครั้งตามสิทธิของผู้ถือโทเคนที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน

ในด้านค่าใช้จ่าย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ⁴ ประมาณปีละ 7.4 ล้านบาท ตลอดระยะเวลา 3 ปี ตามอายุโครงการตามรายละเอียดด้านล่าง

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการระหว่างโครงการ	จำนวนเงิน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เช่น ค่าธรรมเนียมกรอสส์ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าบริการจัดทำบัญชีและค่าสอบบัญชี เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง (ประมาณ 7.4 ล้านบาท/ปี)	เมื่อเกิดรายการ

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒน์ โฟร์ จ่ายคำตอบแทนการสอบบัญชีสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 0.8 ล้านบาท

2.5. ข้อมูลเกี่ยวกับสิริพัฒน์ โฟร์

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

2.5.1. จุดจดทะเบียนของสิริพัฒน์ โฟร์

สิริพัฒน์ โฟร์ มีจุดจดทะเบียน 277,500,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้นเท่ากับ 100 บาท โดยได้มีการชำระค่าหุ้นแล้วทั้งจำนวน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ตกลงผูกพันตนที่จะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่สิริพัฒน์ โฟร์ เพื่อให้มีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับชำระหนี้สินจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ โดยการสนับสนุนทางการเงินนี้อาจอยู่ในรูปแบบของการให้กู้ยืม การเพิ่มทุนจดทะเบียน หรือรูปแบบอื่นใดที่ได้ตกลงร่วมกัน

2.5.2. โครงสร้างการถือหุ้น และกรรมการของสิริพัฒน์ โฟร์

โครงสร้างการถือหุ้นของสิริพัฒน์ โฟร์ โปรดพิจารณาในข้อ 2.1.3. โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และสิริพัฒน์ โฟร์

2.5.2.1 รายชื่อผู้ถือหุ้นของสิริพัฒน์ โฟร์ ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2569

⁴ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ข้างต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจ และความสามารถในการต่อรองระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับผู้ให้บริการในขั้นนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1.	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (ในฐานะทรัสต์ของ กองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสรีฐบ2)	2,774,999	100%
2.	นางสาวกรแก้ว แสงทอง	1	0%
รวม		2,775,000	100%

2.5.2.2 รายชื่อกรรมการของสรีฐบ2 โฟร์ ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2569 มีจำนวน 1 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นายกรวิญญ์ สวากยานนท์	กรรมการ

2.5.2.3 กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันสรีฐบ2 โฟร์

นายกรวิญญ์ สวากยานนท์ ลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท

2.5.3. ระบบงานของสรีฐบ2 โฟร์

เพื่อให้การดำเนินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสรีฐบ2 เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดให้มีระบบงานในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินของโครงการ และการคัดเลือกผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ (ถ้ามี) สำหรับสรีฐบ2 โฟร์ ซึ่งสรุปรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.5.3.1. การบริหารทรัพย์สินโครงการ

(ก) การคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ และการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของสรีฐบ2 โฟร์

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้คัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของสรีฐบ2 โฟร์มีหน้าที่ในการจัดเตรียมข้อมูลของทรัพย์สิน และจัดส่งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และนัดหมายให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเข้าสำรวจทรัพย์สิน

(ข) การดูแลทรัพย์สินโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของสรีฐบ2 โฟร์

การตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี

- 1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของสรีฐบ2 โฟร์ จะเป็นผู้กำหนดวันเวลาเพื่อเข้าตรวจสอบทรัพย์สินอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ร่วมกับผู้เช่า รวมถึงตรวจสอบให้มีการกำกับดูแลและการปฏิบัติตามเงื่อนไขตามทีระบุนในสัญญาเช่าแสนสิริ
- 2) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของสรีฐบ2 โฟร์ จะดำเนินการติดต่อกับผู้เช่าเพื่อขอเข้าตรวจสอบทรัพย์สินตามเวลาที่กำหนด และเมื่อทราบกำหนดการจะแจ้งแก่ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อแจ้งกำหนดการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปีให้คริสต์ได้รับทราบ
- 3) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และสรีฐบ2 โฟร์ จะร่วมดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินตามกำหนดการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี ซึ่งเมื่อตรวจสอบทรัพย์สินแล้วเสร็จ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของสรีฐบ2 โฟร์ จะจัดทำรายงานการตรวจสอบทรัพย์สินและนำเสนอให้แก่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล สอบทาน และฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดส่งให้ฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อทำการจัดส่งให้แก่คริสต์ต่อไป

(ค) การซ่อมแซมทรัพย์สินโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของสรีฐบ2 โฟร์

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของสิริพัฒน์ โฟร์ จะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สิน ตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) จากผลของการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี รวมถึงเหตุอื่น ๆ อันส่งผลให้ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของสิริพัฒน์ โฟร์ พบว่าผู้เช่ามิได้ทำการซ่อมแซมทรัพย์สินตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแจ้งผู้เช่าให้ดำเนินการตามหน้าที่ของผู้เช่าให้อยู่ในสภาพเดิมตามสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของสิริพัฒน์ โฟร์จะดำเนินการคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนการปฏิบัติงาน เพื่อให้ได้ผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการที่เหมาะสมเข้าซ่อมแซมทรัพย์สิน
- 2) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของสิริพัฒน์ โฟร์ ประสานงานกับผู้เช่า เพื่อให้ผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการเข้าไปซ่อมแซมทรัพย์สิน
- 3) เมื่อผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการดำเนินการซ่อมแซมแล้วเสร็จ ผู้บริหารสินทรัพย์ของสิริพัฒน์ โฟร์จะตรวจรับงานโดยให้ผู้เช่าลงนามในใบรับงานไว้เป็นหลักฐาน และจัดส่งเอกสารต่าง ๆ และใบแจ้งหนี้ ให้ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินตรวจสอบความถูกต้องและส่งเอกสารให้ฝ่ายการบัญชีการเงินและบริหารทั่วไป เพื่อจัดทำเอกสารสำหรับสำรองจ่ายเพื่อเรียกชำระค่าซ่อมแซมทรัพย์สินจากผู้เช่าตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าค่าซ่อมแซม และเรียกเก็บเงินค่าซ่อมแซมจากผู้เช่า
- 4) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าในอนาคต ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการพิจารณาการซ่อมแซมทรัพย์สินโดยให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่

2.5.3.2. การคัดเลือกผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายที่ขอว่าจ้างผู้รับมอบหมาย

เมื่อมีหน่วยงานที่ต้องการว่าจ้างผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จะดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) หน่วยงานที่ขอว่าจ้างผู้รับมอบหมายจะดำเนินการตรวจสอบข้อมูลและพิจารณาหลักเกณฑ์ ดังนี้
 - คัดเลือกจากผู้รับมอบหมายที่มีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ ที่เกี่ยวข้องกับการของโครงการ หรือมีใบอนุญาต (ถ้ามี)
 - ต้องเป็นผู้ไม่มีส่วนได้เสียกับงานให้บริการนั้น ๆ หรือหากมีส่วนได้เสีย ต้องแสดงได้ว่าจะสามารถบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการให้บริการนั้นได้และต้องเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
 - มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่สมเหตุสมผล
- 2) หน่วยงานที่ขอว่าจ้างดำเนินการติดต่อผู้รับมอบหมายอย่างน้อย 2 ราย เพื่อให้เสนอราคาและเอกสารประกอบการพิจารณา เช่น ใบอนุญาต (ถ้ามี) Company Profile/Credentials เป็นต้น และดำเนินการคัดเลือก โดยจัดทำเอกสารเพื่อเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาอนุมัติการคัดเลือก พร้อมลงนามในใบเสนอราคาของผู้รับมอบหมาย
- 3) หน่วยงานที่ขอว่าจ้างจัดส่งใบเสนอราคาที่ได้รับการลงนามแล้ว คืนให้กับผู้รับมอบหมาย เพื่อให้จัดทำสัญญาและ/หรือข้อตกลงในการบริการต่อไป
- 4) เมื่อร่างสัญญา และ/หรือข้อตกลงในการบริการเรียบร้อยแล้ว หน่วยงานที่ขอว่าจ้างผู้รับมอบหมายดำเนินการให้ผู้มีอำนาจลงนามลงนามในสัญญา และ/หรือข้อตกลงในการบริการ

2.5.3.3. การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป

สิริพัฒน์ โฟร์ได้ว่าจ้างผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการสำหรับการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป เพื่อให้การปฏิบัติงานของโครงการมีประสิทธิภาพ สนับสนุนการดำเนินงานของโครงการและผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้อย่างครบวงจร อีกทั้ง ผู้รับมอบหมายได้ใช้ระบบปฏิบัติการด้านบัญชีและการเงินที่สนับสนุนให้การดำเนินงานรวดเร็ว มีความถูกต้อง สามารถตรวจสอบได้ ซึ่งแบ่งหน้าที่งานที่สำคัญออกเป็น 4 ส่วนงาน ดังนี้

1. การจัดเก็บรายได้และรับเงิน

โดยดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป ดำเนินการออกและจัดส่งใบแจ้งหนี้ค่าเช่าประจำเดือนให้ผู้เช่าก่อนล่วงหน้า 1 เดือน โดยกำหนดวันที่จ่ายชำระค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า
- 2) เมื่อผู้เช่าจ่ายชำระเงินแล้วแจ้งข้อมูลการจ่ายชำระเงิน ผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น อีเมล โทรศัพท์ หรือทางฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป โทรสอบถามรายละเอียดการจ่ายชำระ โดยการจ่ายชำระเงินมีวิธีการชำระเงินได้ 2 วิธี คือ จ่ายด้วยเช็ค และโอนเงินเข้าบัญชีบริษัทตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า
- 3) กรณีที่ผู้เช่าจ่ายชำระภายในกำหนดตามที่ระบุในสัญญาเช่า ฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป ตรวจสอบความถูกต้องของจำนวนเงินและรายการเอกสารที่ผู้เช่าจ่ายชำระ
- 4) กรณีชำระเป็นเงินโอน เมื่อตรวจสอบการจ่ายชำระเงินถูกต้อง ฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป บันทึกบัญชี ออกใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษี และส่งให้ผู้มีอำนาจอนุมัติลงนาม จัดส่งให้ผู้เช่า สำหรับกรณีจ่ายด้วยเช็ค ฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป ออกใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษีไปแลกรับเช็คจากผู้เช่า และนำเช็คกลับมาขึ้นเงิน

2. ค่าใช้จ่ายและการจ่ายชำระเงิน

โดยดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อรับสินค้าและบริการ บริษัทจะได้รับใบแจ้งหนี้ (Invoice) หรือ ใบส่งของ/ใบกำกับภาษี (Delivery Order/ Tax Invoice) ซึ่งต้องเป็นเอกสารฉบับจริงเท่านั้น ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป(Outsource) จะบันทึกรายการ Awaiting Approval เพื่อตั้งเรื่องเสนอการจ่ายเงิน ทั้งการซื้อสินค้าและการบริการทุกประเภท โดยระบยอดค่าใช้จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) และ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย (Withholding Tax) ให้ชัดเจน
- 2) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินสอบทานรายการ Awaiting Approval พร้อมกับเอกสารแนบอนุมัติการสั่งซื้อ ได้แก่ ใบเสนอราคาฉบับจริงจากคู่ค้า และ/หรือสัญญาจัดซื้อจัดจ้าง ที่มีการอนุมัติโดยผู้มีอำนาจอนุมัติ พร้อมกับใบส่งของ/ใบกำกับภาษีที่ผู้ซื้ออนุมัติลงชื่อรับไว้ และอนุมัติรายการ Awaiting Approval ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ใน Xero เพื่อรอการจ่ายเงิน
- 3) เมื่อถึงกำหนดการจ่ายเงิน ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะอนุมัติรายการ Awaiting Payment เพื่อให้บริษัทดำเนินการจ่ายเงินด้วยวิธีโอนเงินหรือเช็ค
- 4) หลังจากประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะอนุมัติรายการ Awaiting Payment แล้ว ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป จะดำเนินการโอนเงินหรือจัดทำเช็คสั่งจ่าย Vendor และภาษีหัก ณ ที่จ่าย (Withholding Tax) (ถ้ามี)
- 5) เมื่อฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป ดำเนินการจ่ายเงินให้ Vendor เรียบร้อยแล้ว ฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปจะดำเนินการติดตามใบเสร็จรับเงิน หรือ ใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษีจาก Vendor เพื่อมาแนบกับเอกสาร Paid

3. การควบคุมการจัดเก็บรายได้และรายงานต่างๆ

โดยดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) ทุกสิ้นเดือนฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป จะจัดเตรียมรายงานดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป
 - รายงานรายได้ค่าเช่า
 - รายงานเงินรับชำระค่าเช่า
 - สรุปยอดลูกหนี้ค่าเช่าค้างรับ รวมทั้ง Aging Report และการติดตามหนี้ (ถ้ามี)
 - จบบทลง และงบกำไรขาดทุน ประจำเดือน
 - บัญชีแยกประเภท ประจำเดือน ด้านรายได้ ลูกหนี้ เงินมัดจำ และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย
- 2) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าการจัดเก็บรายได้และการจ่ายเงินของโครงการในแต่ละเดือนเป็นไปอย่างถูกต้องครบถ้วน

- 3) ฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปควบคุมยอดสะสมของค่าใช้จ่ายโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณที่กำหนด
4. การจัดทำงบการเงิน

โดยดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) ทุกสิ้นปีบัญชี ฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป เริ่มกระบวนการปิดบัญชีรายปี โดยจะได้รับเอกสารเช่น สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น จากประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินภายใน 10 วันภายหลังจากวันปิดบัญชีของแต่ละรอบบัญชีนั้น เพื่อจัดทำ Manual Journals ในระบบ Xero อีกทั้ง ฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป จะตรวจสอบความครบถ้วนถูกต้องของตัวเลขในงบการเงินหากรายการไม่ครบถ้วนจะจัดทำ Manual Journals ในระบบ Xero และส่ง Manual Journals พร้อมเอกสารประกอบให้ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินอนุมัติ
- 2) สำหรับกระบวนการปิดบัญชี ฝ่ายการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปจะจัดทำและเตรียมเอกสารดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป
 - ร่างงบการเงินรายปี
 - งบทดลอง
 - รายละเอียดประกอบงบการเงิน
 - บัญชีแยกประเภท
 - Bank Reconciliation
- 3) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินตรวจสอบร่างงบการเงินรายปีและเอกสารประกอบ
- 4) ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป จะเป็นผู้ประสานงานกับ ผู้สอบบัญชี และจัดส่งร่างงบการเงินและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้สอบบัญชีตรวจสอบ
- 5) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะเข้า Meeting และรายการปรับปรุงที่ผู้สอบบัญชีนำเสนอ
- 6) ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป จะบันทึกรายการปรับปรุงของผู้สอบบัญชี เข้าระบบ (Manual Journal) และให้ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินสอบทานและอนุมัติ

2.5.3.4. การลงทุนกรณีมีสภาพคล่องคงเหลือ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน

บริษัท โฟร์มีนนโยบายในการกำหนดแนวทางในการบริหารจัดการเงินสดและสภาพคล่องคงเหลือให้มีประสิทธิภาพ เพื่อให้เกิดผลตอบแทนที่เหมาะสมภายใต้ระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ โดยไม่กระทบต่อความสามารถในการดำเนินงานและการผูกพันของบริษัท ในกรณีที่มีสภาพคล่องส่วนเกิน ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินอาจจะพิจารณานำเงินจำนวนดังกล่าวไปปล่อยหรือลงทุนในสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงต่ำ ดังต่อไปนี้

- 1) เงินฝากธนาคารพาณิชย์
 - เงินฝากออมทรัพย์ หรือเงินฝากประจำไม่เกิน 12 เดือน
 - ต้องอยู่ในธนาคารพาณิชย์ที่ได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย และอยู่ในรายชื่อสถาบันการเงินที่มีฐานะมั่นคง
- 2) ตราสารหนี้ภาครัฐ
 - พันธบัตรรัฐบาล, ตั๋วเงินคลัง, หรือพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย
- 3) ตราสารหนี้เอกชนเกรดลงทุน (Investment Grade)
 - เฉพาะตราสารที่ได้รับอันดับเครดิตตั้งแต่ A- (TRIS Rating) ขึ้นไป
- 4) กองทุนรวมตลาดเงิน / กองทุนตราสารหนี้ระยะสั้น
 - ต้องลงทุนเฉพาะในสินทรัพย์ที่ปลอดภัย เช่น ตราสารหนี้ภาครัฐ เงินฝากธนาคาร หรือกองทุนที่มีกำหนดอายุโครงการ (Term Fund)

โดยห้ามลงทุนในหุ้น กองทุนหุ้น คริปโทเคอร์เรนซี (cryptocurrency) อสังหาริมทรัพย์เพื่อเก็งกำไร หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีสภาพคล่อง และไม่สามารถนำเงินที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปลงทุนได้ โดยมีขั้นตอนการดำเนินการลงทุนหรือปล่อยกู้ในกรณีมีสภาพคล่องคงเหลือ ดังนี้

- 1) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะทำการวิเคราะห์กระแสเงินสดของสิริพัฒน์ โฟร์ เพื่อคำนวณจำนวนเงินที่เหลือหลังจากหักค่าใช้จ่ายดำเนินงานและภาระผูกพันอื่น ๆ
- 2) เมื่อมีเงินคงเหลือที่สามารถนำไปลงทุนหรือปล่อยกู้ได้ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะจัดทำ “บันทึก (Memo) เสนอการลงทุน/ปล่อยกู้” ซึ่งระบุรายละเอียด เช่น จำนวนเงิน ระยะเวลา ประเภทของตราสาร รายชื่อผู้หลักประกัน (ถ้ามี) และสถาบันการเงินที่เสนอให้ลงทุน พร้อมแนบข้อมูลผลตอบแทน (เช่น อัตราดอกเบี้ย หรือผลตอบแทนจากกองทุน)
- 3) พิจารณานโยบายตามอำนาจการอนุมัติ
 - หากวงเงินไม่เกิน 5 ล้านบาท ให้ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินเป็นผู้อนุมัติ
 - วงเงินเกินมากกว่า 5 ล้านบาทแต่ไม่เกิน 10 ล้านบาท ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้อนุมัติ
 - วงเงินเกิน 10 ล้านบาท ให้เสนอคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้อนุมัติ
- 4) เมื่อได้รับอนุมัติ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะดำเนินการโอนเงินตามที่ลงทุนหรือปล่อยกู้ตามแผน พร้อมจัดเก็บหลักฐานประกอบ เช่น ใบฝากเงิน, สัญญาตราสาร, หรือหนังสือยืนยันการลงทุน สัญญากู้ยืม เป็นต้น
- 5) ในกรณีเป็นการปล่อยกู้ให้กรรมการ และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน จะต้องมียกย่องเป็นลายลักษณ์อักษรและมีรายละเอียดการให้กู้ยืมอย่างครบถ้วน ปล่อยกู้ในอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสม และต้องได้รับความเห็นชอบจากกฤษฎีกาก่อนการทำการรายการให้กู้ยืม
- 6) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินต้องจัดทำรายงานผลการลงทุนและการปล่อยกู้เสนอประธานเจ้าหน้าที่บริหารทุก 6 เดือน และสรุปเสนอคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

2.5.4. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของสิริพัฒน์ โฟร์

2.5.4.1. สรุปรายงานการสอบบัญชีและรายชื่อผู้สอบบัญชีของสิริพัฒน์ โฟร์

รายละเอียดผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และประเภทหน้ารายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังนี้

งวดบัญชี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ทะเบียนเลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี	ประเภทหน้ารายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569	นางสาวปณิศา โชติแสงมณีกุล	9575	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแบบไม่มีเงื่อนไข
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568	นางสาวปณิศา โชติแสงมณีกุล	9575	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแบบไม่มีเงื่อนไข

2.5.4.2. รายละเอียดงบการเงินของสิริพัฒน์ โฟร์

(ก) งบฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

(หน่วย : บาท)

รายการ	งบการเงิน ณ วันที่	
	30 มิถุนายน 2569	30 มิถุนายน 2568
สินทรัพย์		
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	14,115,494.36	3,462,696.77
เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและดอกเบี้ยค้างรับ - กระบวนการบริษัท	-	7,663,947.73
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	834,600.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	14,115,494.36	11,961,244.50
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	26,148,797.18	26,148,784.47
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,856,300.00	1,856,300.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	28,005,097.18	28,005,084.47
รวมสินทรัพย์	42,120,591.54	39,966,328.97
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		
หนี้สินหมุนเวียน	213,522.96	421,260.00
เจ้าหนี้อื่น	1,230,338.59	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,443,861.55	421,260.00
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
เงินประกันการก่อสร้าง	-	1,230,338.59

รายการ	งบการเงิน ณ วันที่	
	30 มิถุนายน 2569	30 มิถุนายน 2568
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	-	1,230,338.59
รวมหนี้สิน	1,443,861.55	1,651,598.59
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนเรือนหุ้น		
ทุนจดทะเบียน	277,500,000.00	277,500,000.00
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	277,500,000.00	277,500,000.00
ขาดทุนสะสม	(236,823,270.01)	(239,185,269.62)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	40,676,729.99	38,314,730.38
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	42,120,591.54	39,966,328.97

(ข) งบกำไรขาดทุน (ตรวจสอบ)

(หน่วย : บาท)

รายการ	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	30 มิถุนายน 2569	30 มิถุนายน 2568
รายได้จากการดำเนินงานที่ถือครองทรัพย์สินโครงการโทเคนดิจิทัล	3,533,452.84	8,917,363.51
รายได้อื่น	177,173.04	280,427.77
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	3,710,625.88	9,197,791.28
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,348,626.27)	(3,543,074.15)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,361,999.61	5,654,717.13
ภาษีเงินได้	-	-
กำไรสุทธิ	2,361,999.61	5,654,717.13

2.6. บริษัทย่อย

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลลงทุนหุ้นร้อยละ 100 ในสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส

2.7. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2.7.1. รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการโทเคนดิจิทัลสิริพัฒน์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมปัส และลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์ ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นบริษัทย่อย โดยมีรายการระหว่างกัน คือ

- 1) รายได้จากสัญญา RSTA ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งเป็นสัญญาระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ สิริพัฒน์ โฟร์ จำนวน 86.76 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี หากมีรายการระหว่างกันเพิ่มเติม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ โดยจะพิจารณาตามแนวทางการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามที่ระบุในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.3.6.

ส่วนที่ 3
แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย
และแนวทางการดำเนินงาน

3. แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินการ

3.1. แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดสรรเงินบางส่วนที่ได้จากการระดมทุนไปใช้ลงทุนในทรัพย์สินโครงการตามวัตถุประสงค์การใช้เงินที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยลงทุนในสัญญา RSTA โดยการซื้อและรับโอนสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญา RSTA เพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) จากสิริพัฒน์ โฟร์ และลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และโอนหุ้นดังกล่าวเข้าไปเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้นำเทคโนโลยีบล็อกเชนมาใช้ในการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริธับ2 ซึ่งดำเนินการผลิตและจัดสรรโทเคนดิจิทัลผ่านสัญญาอัจฉริยะ (smart contract) ให้มีความปลอดภัย โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งเป็นการเพิ่มความปลอดภัยจากอาชญากรรมทางไซเบอร์

ทั้งนี้ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริธับ2 ได้มีการกำหนดอายุโครงการไว้ที่ 3 ปี (ตั้งแต่วันที่ 2 ธันวาคม 2568 ถึงวันที่ 1 ธันวาคม 2571) โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิตามรายละเอียด ดังต่อไปนี้

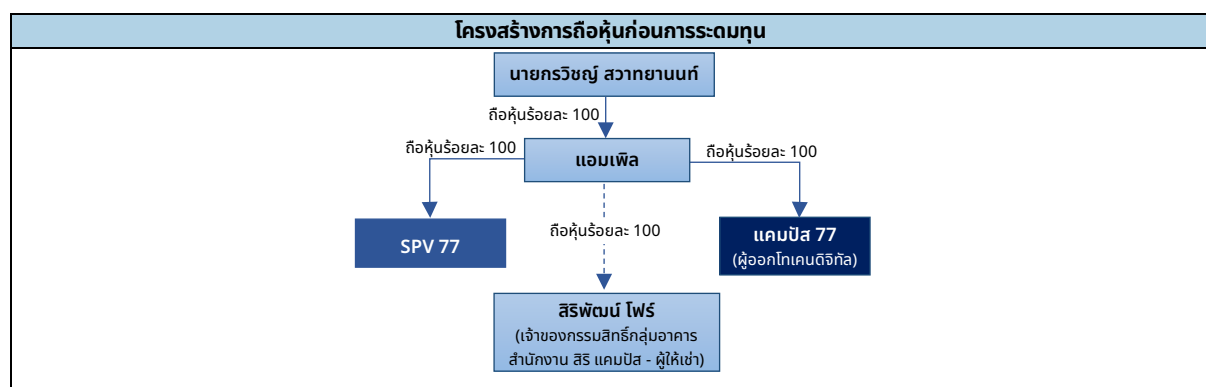
- (1) ผลตอบแทนรายไตรมาสในอัตราคงที่ร้อยละ 6 ต่อปี ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรและจ่ายให้เป็นรายไตรมาสตามปีปฏิทิน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิ
- (2) รับชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ในการจ่ายคืนเงินต้นเต็มจำนวนภายใน 10 วันทำการนับแต่วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ
- (3) มีสิทธิในการลงมติที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการลงมติดังในส่วนที่ 4 ข้อ 4.3.

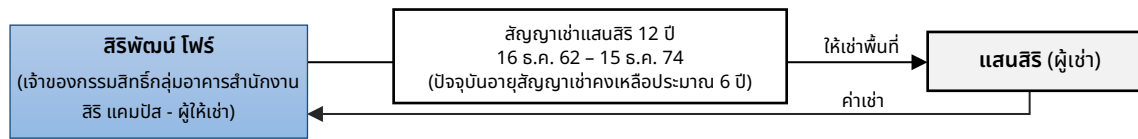
3.2. ลักษณะการบริหารจัดการกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

3.2.1. ลักษณะการบริหารจัดการก่อนเริ่มโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริธับ2

ลักษณะการดำเนินงานของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เป็นการดำเนินงานภายใต้สิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารของโครงการ โดยสิริพัฒน์ โฟร์ เป็นผู้ให้เช่าพื้นที่สำนักงานให้แก่แสนสิริ ซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว โดยให้เช่าในแบบ Bare Shell ซึ่งได้มีการทำสัญญาเช่า โดยมีกำหนดระยะเวลาวันทีสัญญาเช่าเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 จนถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 5 ปี) และมีอัตราค่าเช่าเป็นแบบคงที่เท่ากับตลอดอายุสัญญาเช่า โดยที่ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินที่เช่า อันได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ ค่าประกันภัย การบำรุงรักษา และค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

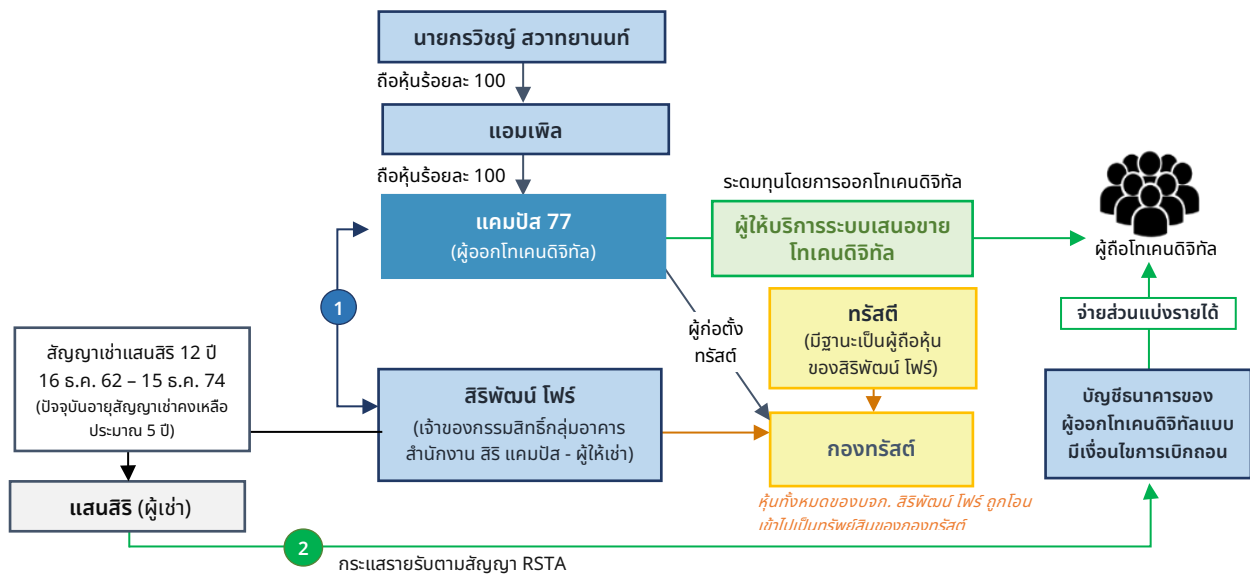
แผนภาพ 3.2.1.-1 แผนภาพโครงสร้างบริษัทก่อนโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริธับ2



แผนภาพ 3.2.1-2 แผนภาพแสดงลักษณะการบริหารจัดการก่อนเริ่มโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2


3.2.2. ลักษณะการบริหารจัดการภายหลังการระดมทุนผ่านโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2

ภายหลังจากการดำเนินการตามวัตถุประสงค์การใช้เงิน การบริหารจัดการโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 จะเป็นไปตามแผนภาพ ดังนี้

แผนภาพ 3.2.2-1 แผนภาพโครงสร้างการเข้าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ


1. ตามสัญญา RSTA ประกอบกับสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการให้ Siripattana Power โอนกระแสรับตามสัญญา RSTA เข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง ซึ่งบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีที่มีเงื่อนไขการเบิกถอนและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)
2. ตามสิทธิ์ที่ Siripattana Power มีอยู่ภายใต้สัญญาเช่าแสนสิริ Siripattana Power จะดำเนินการให้ผู้เช่าเช่าเข้าที่กำหนดเข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)

3.3. ข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

3.3.1. ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เป็นกลุ่มอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในโครงการ T77 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่พัฒนาขึ้นเป็นศูนย์กลางการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตในย่านสุขุมวิท 77 เพื่อสร้างความเปลี่ยนแปลงให้กับพื้นที่ส่วนนี้ โดย ณ วันที่จัดทำเอกสารนี้ โครงการ T77 ประกอบด้วยโครงการที่อยู่อาศัย จำนวน 9 โครงการ โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาลฟัน ห้างค้าปลีก (คอมมูนิตี้มอลล์) ในรูปแบบใหม่ ร้านอาหาร และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

ปัจจุบันกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าในแบบ Bare Shell โดยมีแสนสิริ เป็นผู้เช่ารายเดียวของทั้งกลุ่มอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของกลุ่มแสนสิริ โดยมีระยะเวลาเช่า 12 ปีเริ่มตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 จนถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574 (ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่าประมาณ 5 ปี) และมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy rate) ร้อยละ 100 จุดเด่นของโครงการคือ เป็นอาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และอาคารจอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถจำนวน 337 คัน มีระบบสาธารณูปโภค

ครบถ้วนและเพียงพอ การคมนาคมสะดวก สามารถเข้าออกจากถนนสายหลักได้ 2 เส้นทาง และอยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอ่อนนุช และพระโขนง

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

(หน่วย : ตร.ม.)

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 ระบบปั๊มน้ำ และถังเก็บน้ำ	พื้นที่สำนักงาน	-	ติดตั้งระบบ ผลิตไฟฟ้าจาก พลังงาน แสงอาทิตย์
2	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร B)		โถงทางเดิน โถงหน้าลิฟต์		
3	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร C)		ลิฟต์โดยสาร โถงบันได		
4	อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม (ร้านค้า) 6 ชั้น (อาคาร D)		บันไดทางขึ้น-ลงระหว่างชั้น และบันไดหนีไฟ		
5	อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และ จอดรถยนต์ 7 ชั้น (อาคาร E)	-	พื้นที่จอดรถ โถงทางเดิน โถงหน้าลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร โถงบันได บันไดทางขึ้น-ลงระหว่างชั้น และบันไดหนีไฟ	พื้นที่ศูนย์อาหาร ฟิตเนส โถง ทางเดิน โถงหน้าลิฟต์ ลิฟต์ โดยสาร โถงบันได บันไดทาง ขึ้น-ลงระหว่างชั้น บันไดหนีไฟ และพื้นที่จัดสวน	ติดตั้งระบบ ผลิตไฟฟ้าจาก พลังงาน แสงอาทิตย์

จำนวนลิฟต์โดยสาร

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

ทางเชื่อมระหว่างตึก

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

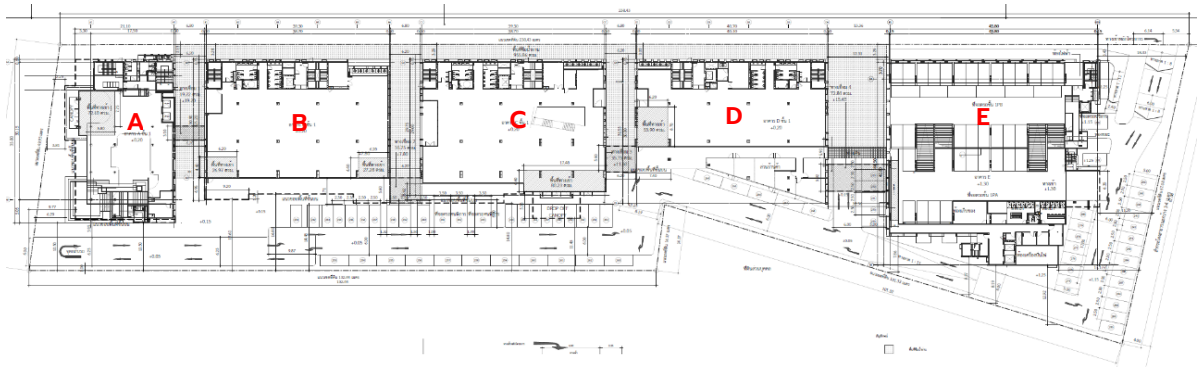
ทางเข้าออกกลุ่มอาคารสำนักงาน ซีริ แคมปัส ทางรถยนต์

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

รูปภาพ 3.3.1.-1 การออกแบบกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส



รูปภาพ 3.3.1.-2 การออกแบบกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสแนวสูง



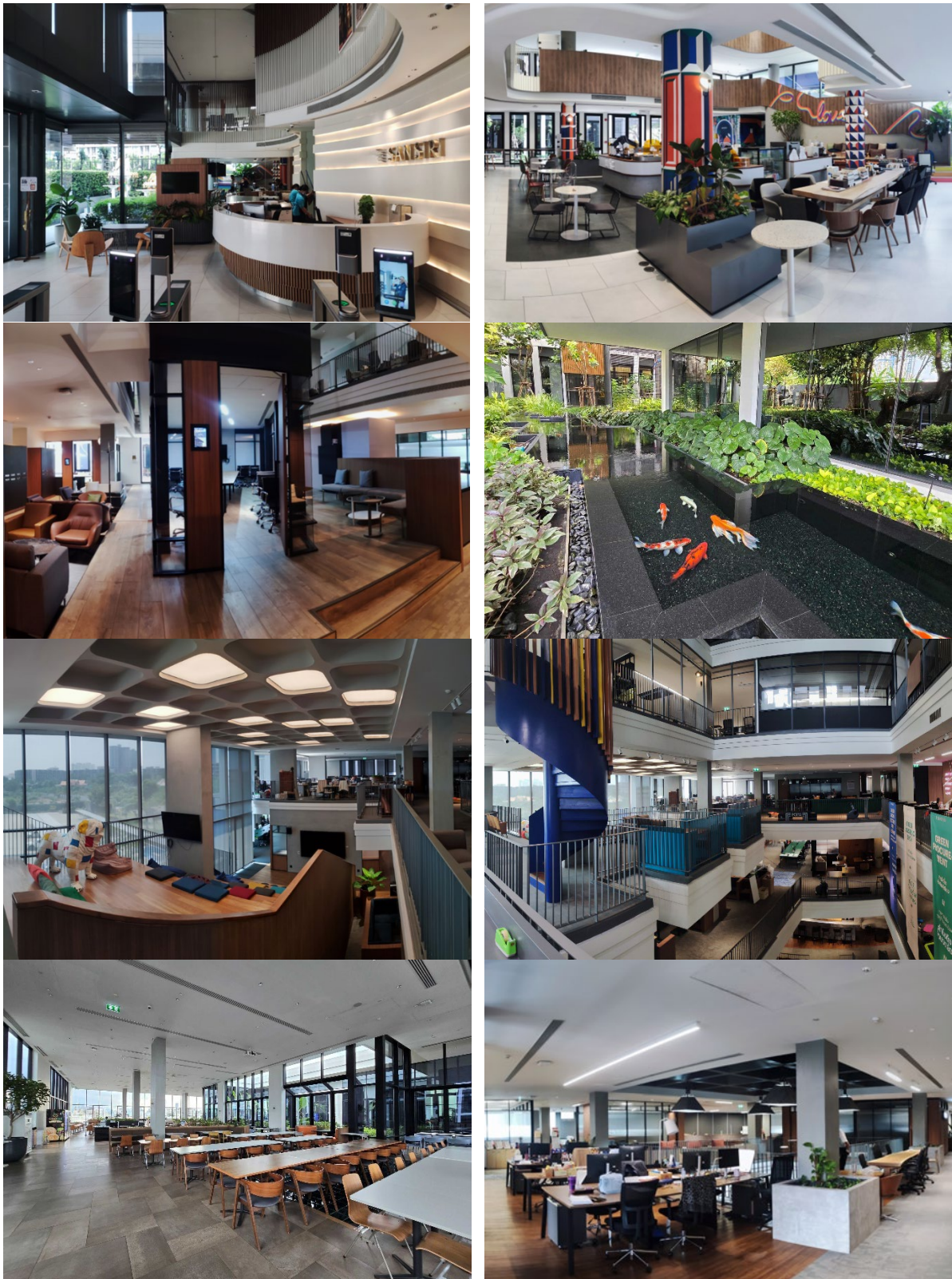
รูปภาพ 3.3.1.-3 การออกแบบกลุ่มอาคารสำนักงาน สร แคมปัสแนวขวาง



รูปภาพ 3.3.1.-4 รูปแสดงพื้นที่ภายนอกของกลุ่มอาคารสำนักงาน ซีริ แคมปัส



รูปภาพ 3.3.1.-5 รูปแสดงพื้นที่ภายในของกลุ่มอาคารสำนักงาน ซีอี แคมปัส



3.3.2. ตำแหน่งที่ตั้งกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

3.3.2.1. ที่ตั้งโครงการ

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ตั้งอยู่ติดถนนโครงการ T77 ซอยอ่อนนุช 1/1 ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และติดถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา - อารณรังค์) แยกจากซอยปรีดิพนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดิพนมยงค์) มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

- กิศเหนือ ระยะทางประมาณ 67 เมตร ติดกับลำกระโดงสาธารณะ/ที่ดินบุคคลอื่น
- กิศใต้ ระยะทางประมาณ 50 เมตร ติดกับถนนโครงการ T77 (ถนนส่วนบุคคล)
- กิศตะวันออก ระยะทางประมาณ 246 เมตร ติดกับที่ดินว่างเปล่าและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (บ้านพักอาศัย)
- กิศตะวันตก ระยะทางประมาณ 236 เมตร ติดกับถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อารณรังค์)

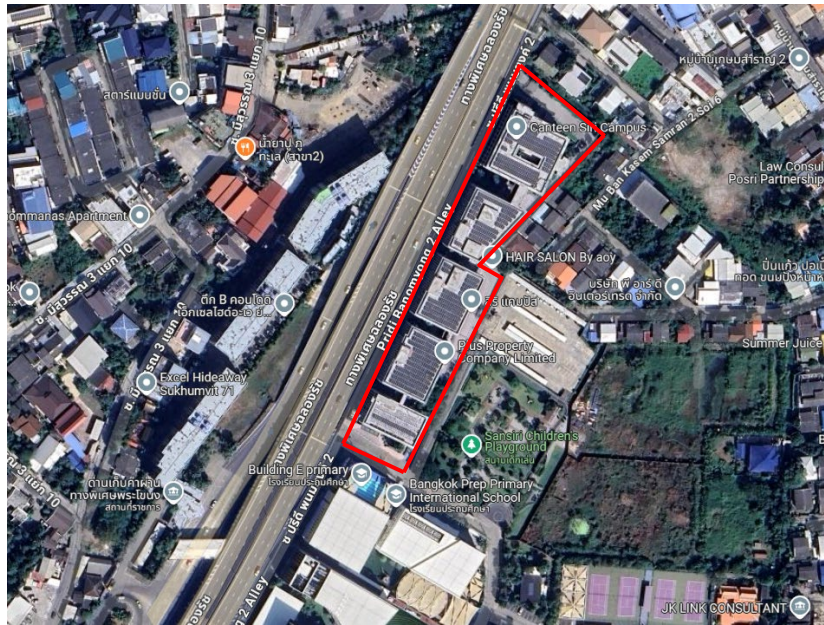
มีระยะห่างจากสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

- | | | | |
|---------------------------------|--------|-------|----------|
| - โรงเรียนนานาชาติ บางกอกเฟรช | ประมาณ | 0.100 | กิโลเมตร |
| - สถานีตำรวจนครบาลพระโขนง | ประมาณ | 1.400 | กิโลเมตร |
| - ศูนย์การค้า ฮาบีโต | ประมาณ | 0.550 | กิโลเมตร |
| - สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีอ่อนนุช | ประมาณ | 1.700 | 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) เป็นทางสาธารณะประโยชน์ สภาพเป็นทางลาดยางและทางคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 4 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 2 ช่องทาง ไม่มีเกาะกลางถนน ผิวจราจรกว้างประมาณ 12 เมตร มีไฟถนนส่องสว่างทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ
 - (ข) ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดี พนมยงค์) เป็นทางสาธารณะประโยชน์ สภาพเป็นทางลาดยางและทางคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 4 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 2 ช่องทาง ไม่มีเกาะกลางถนน ผิวจราจรกว้างประมาณ 12 เมตร มีไฟถนนส่องสว่าง ทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ
- 2) ถนนสายรอง ได้แก่ ซอยปรีดี พนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) เป็นทางสาธารณะประโยชน์ สภาพเป็นทางลาดยางขนาด 2 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 1 ช่องทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 5-6 เมตร มีไฟถนนส่องสว่าง และท่อระบายน้ำ
- 3) ถนนผ่านหน้าที่ตั้งโครงการ
 - (ก) ซอยอ่อนนุช 1/1 หรือ ถนนโครงการ T77 เป็นทางส่วนบุคคล ซึ่งเป็นทางภาระจำยอมบนที่ดินจำนวนทั้งสิ้น 23 แปลง¹ สภาพเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 2-4 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 1-2 ช่องทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 6-12 เมตร มีไฟถนนส่องสว่าง ทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ
 - (ข) ถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช เป็นทางที่ก่อสร้างโดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อให้เจ้าของที่ดินที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนและผู้ที่ได้รับอนุญาตจากการทางพิเศษสามารถใช้เป็นทางเข้า-ออก สู่ทางสาธารณะได้ สภาพเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 2-4 ช่องทาง ไป-กลับด้านละ 1-2 ช่องทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 6-12 เมตร มีไฟถนนส่องสว่าง ทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ

การเดินทางเข้าสู่โครงการสามารถเข้า-ออกได้ 2 เส้นทาง ดังนี้

- 1) ด้านถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) : ใช้ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดี พนมยงค์) โดยเดินทางจากด้านถนนเพชรบุรีมุ่งหน้าตรงไปด้านถนนสุขุมวิท เลี้ยวซ้ายเข้าซอยปรีดี พนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) มุ่งหน้าตรงไปประมาณ 500 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช มุ่งหน้าตรงไปลอดใต้ทางด่วนและเลี้ยวซ้ายมุ่งตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 610 เมตร จะพบโครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ

¹ ภาระจำยอมดังกล่าวจดทะเบียนเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 โดยบริษัท อ่อนนุช แลนด์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินการกฤษฎีกาจำนวน 23 แปลงข้างต้น ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับการโครงการโกเคนดิทิจัลเพื่อการลงทุนสีเขียว

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

3.3.3. กรรมสิทธิ์และรายละเอียดงานระบบของกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส

3.3.3.1. ที่ดินและอาคาร

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

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

3.3.3.2. งานระบบและสาธารณูปโภคภายในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เฉพาะส่วนงานระบบที่เป็นกรรมสิทธิ์ของสิริพัฒน์ 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")

สิริพัฒน์ โพรได้เข้าทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา ("สัญญาซื้อขายไฟฟ้า") กับ ผู้ให้บริการรายหนึ่ง โดยผู้ให้บริการเป็นผู้ลงทุน ออกแบบ ก่อสร้าง ติดตั้ง เป็นเจ้าของ บริหารจัดการ และบำรุงรักษาระบบผลิตไฟฟ้าซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่บางส่วนบนหลังคาของทรัพย์สินโครงการ โดยสิริพัฒน์ โพรจะได้รับประโยชน์จากอัตราส่วนลดค่าไฟฟ้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (ปัจจุบันแสนสิริในฐานะผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าไฟฟ้า) รวมถึงเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม อย่างไรก็ดี ในกรณีที่สิริพัฒน์ โพรกระทำผิดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า เช่น ไม่ชำระเงินค่าไฟฟ้าภายในกำหนดระยะเวลา หรือยกเลิกสัญญาดังกล่าวก่อนกำหนด สิริพัฒน์ โพรอาจต้องรับผิดชอบค่าเสียหาย รวมทั้งชำระค่าธรรมเนียมการยกเลิกสัญญาตามอัตราที่กำหนด ทั้งนี้ หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการจะเป็นผู้รับโอนภาระผูกพันตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าต่อไปจนครบอายุสัญญา (โปรดพิจารณาความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าผิดนัดชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าเพิ่มเติมตามที่ระบุไว้ใน ส่วนที่ 4 ข้อ 4.9.1.4.)

3.4. สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. คือ บริษัท เวลท์ แอฟไพร์ซัล จำกัด ได้จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 10 กรกฎาคม 2569 โดยเลือกใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ในการกำหนดมูลค่าของทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทาน ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ตรวจสอบสมมุติฐานหลักของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส แล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมุติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่า

ดังกล่าวไม่สมเหตุผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมุติฐานดังกล่าว หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ โดยสรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สินได้ดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ ²
วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	
มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ	2,551,300,000
วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)	
มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ	2,344,000,000

3.4.1. สรุปสมมุติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่า

สมมุติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส สามารถสรุปได้ดังนี้

สมมุติฐานในการประเมิน	บริษัท เวลท์ แอปพร้า จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	ใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่า และสอบทานมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)
พื้นที่สำหรับเช่า	19,602 ตารางเมตร
ระยะเวลาการประเมิน	ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Income Approach by Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 5 ปี อิงตามสัญญาเช่าแสนสิริ ปีที่ 6 เป็นต้นไปอิงตลาดปัจจุบันของทรัพย์สิน
ประมาณการอัตราการเข้าพื้นที่ (Occupancy Rate)	ปีที่ 1-5: ร้อยละ 100.00 ตามสัญญาเช่าแสนสิริ ปีที่ 6: ร้อยละ 100.00 ตามสัญญาเช่าแสนสิริจะครบกำหนดสัญญาเช่า หลังจากนั้นกำหนดให้อัตราการเช่าจาก ผู้เช่าหลายรายเท่ากับร้อยละ 70.00 ปีที่ 7: ร้อยละ 80.00 (ผู้เช่าหลายราย) ปีที่ 8-11: ร้อยละ 85.00 (ผู้เช่าหลายราย) ปีที่ 12: ร้อยละ 90.00 (ผู้เช่าหลายราย)
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ปีที่ 1-5: อัตราค่าเช่า เป็นไปตามสัญญาเช่าแสนสิริในอัตรา 635.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน ปีที่ 6: อัตราค่าเช่า เป็นไปตามสัญญาเช่าแสนสิริในอัตรา 635.21 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือนจนครบกำหนดสัญญาเช่า หลังจากนั้น 1,067 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน โดยคิดจากอัตราค่าเช่าเริ่มต้น 970 บาทในปีที่ 1 และมีอัตราการ ปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 3 ปี ในปีที่ 1-10 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.33 ต่อปีในปีที่ 11 และ 12 ปีที่ 7-12: 1,174-1,378 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน โดยคิดจากอัตราค่าเช่าเริ่มต้น 970 บาทในปีที่ 1 และมีอัตราการ ปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 3 ปี ในปีที่ 1-10 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.33 ต่อปีในปีที่ 11 และ 12
รายได้อื่น ๆ - รายได้ค่าจอดรถ	ปีที่ 1-5: ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริ ประมาณอัตราการเข้าใช้ที่จอดรถสำหรับปีที่ 1-6: ร้อยละ 100.00 ปีที่ 6: ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริจนครบกำหนดสัญญาเช่า หลังจากนั้น คิดรายได้ค่าจอดรถในอัตราร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสำนักงาน ปีที่ 7-12: ร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสำนักงาน
รายได้อื่น ๆ - รายได้ค่าสาธารณูปโภค	ปีที่ 1-5: ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริ ปีที่ 6: ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าแสนสิริจนครบกำหนดสัญญาเช่า หลังจากนั้น คิดรายได้ค่า สาธารณูปโภคในอัตราร้อยละ 7.00 ของรายได้ค่าเช่าสำนักงาน (อัตราเท่ากับค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค) ปีที่ 7-12: ร้อยละ 7.00 ของรายได้ค่าเช่าสำนักงาน (อัตราเท่ากับประมาณการค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค)
ค่าใช้จ่าย	ปีที่ 1-5: ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด ปีที่ 6: ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด จนครบกำหนด สัญญาเช่า หลังจากนั้น คิดต้นทุนรายจ่ายในการดำเนินงานอาคารสำนักงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่จาก 1) ค่าบริหารจัดการอาคาร 2) ค่าใช้จ่ายสำนักงาน 3) ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์ 4) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 5) ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค 6) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร 7) ค่าประกันอัคคีภัย

² มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของโครงการ ประเมินโดยบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปพร้า จำกัด ณ วันที่ 10 กรกฎาคม 2569

สมมุติฐานในการประเมิน	บริษัท เวลท์ แอปไพร์ล จำกัด
	8) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมประมาณร้อยละ 21.74 ของรายได้รวม ปีที่ 7-12: คิดต้นทุนรายจ่ายในการดำเนินงานอาคารสำนักงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมประมาณร้อยละ 21.31 ถึง ร้อยละ 21.48 ของรายได้รวม
เงินสำรองในการปรับปรุงอาคาร	ปีที่ 1-5: ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ ปีที่ 6: ไม่มีค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ จนกระทั่งหมดสัญญาเช่า หลังจากนั้น คิดประมาณร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมเฉพาะส่วนที่เกิดขึ้นหลังหมดสัญญาเช่า ปีที่ 7-12: ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 8.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ณ ปีที่ 12	ร้อยละ 7.00
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	ร้อยละ 2.00 ของมูลค่าขาย

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้สอบถามสมมุติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว อาทิ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน อัตราค่าเช่าทรัพย์สินตามสัญญาที่เข้าทำโดยผู้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน อัตราค่าเช่าทรัพย์สินตามราคาตลาด และอัตราคิดลด เป็นต้น ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อได้ว่าสมมุติฐานหลักในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมุติฐานดังกล่าว เนื่องจากการประมาณการดังกล่าวประมาณการจากข้อมูลในปัจจุบัน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในอนาคตอาจส่งผลถึงมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ได้

3.5. อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย

จากการที่แสนสิริเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียวของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และได้ทำสัญญาเช่าแสนสิริ ระยะเวลา 12 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 6 ปี) ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่จะคงที่ที่ร้อยละ 100 ตลอดอายุ 3 ปีของโครงการโทเคนดิจิทัล นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นแบบคงที่เท่ากับตลอดอายุสัญญาเช่า โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 635.2 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือคิดเป็นค่าเช่ารายปีเท่ากับ 149.4 ล้านบาทต่อปี

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	100.00	100.00	100.00
อัตราค่าเช่าคงที่ (บาท/ตร.ม./เดือน)	635.21	635.21	635.21
รวมค่าเช่าต่อปี (ล้านบาท)	149.40	149.40	149.40

3.6. กระแสรายรับตามสัญญา RSTA

กระแสรายรับตามสัญญา RSTA กล่าวคือ กระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ในแต่ละเดือนจะถูกนำส่งเป็นกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องประกอบกับสัญญา RSTA โดยสิริพัฒน์ โฟร์ จะต้องนำส่งกระแสรายรับรายเดือนให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 149.42 ล้านบาทต่อปี โดยกระแสรายรับรายเดือนตามสัญญา RSTA ข้างต้นจะถูกจัดสรรเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสไม่เกิน 149.40 ล้านบาทต่อปีให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ในการชำระค่าเช่าในแต่ละเดือนผู้เช่าจะทำการหักภาษีหัก ณ ที่จ่าย และนำส่งให้แก่กรมสรรพากร โดยสิริพัฒน์ โฟร์จะดำเนินการขอเงินคืนภาษี (Tax Refund) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับตามสัญญา RSTA และนำส่งให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเมื่อได้รับเงินคืนภาษีดังกล่าว หรือวันอื่นใดตามที่ สิริพัฒน์ โฟร์ และผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ตกลงกัน ซึ่งมีตัวอย่างวิธีการคำนวณ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าแสนสิริ	149.42	149.42	149.42
หัก ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	(7.47)	(7.47)	(7.47)
รายได้ค่าเช่าสุทธิ	141.95	141.95	141.95
กระแสรายรับตามสัญญา RSTA	149.42	149.42	149.42
กระแสรายรับตามสัญญา RSTA - ส่วนที่ได้รับจากรายได้ค่าเช่าสุทธิ	141.95	141.95	141.95
กระแสรายรับตามสัญญา RSTA - ส่วนที่ได้รับคืนค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (ถ้ามี)	7.47	7.47	7.47
ผลตอบแทนรายไตรมาสที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ต่อปี)	149.40	149.40	149.40
เงินคงเหลือเก็บไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	0.02	0.02	0.02

ตัวอย่างการคำนวณความเพียงพอของกระแสเงินสดสำหรับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสในแต่ละกรณี ดังนี้

กรณีที่ 1 ตัวอย่างการคำนวณกระแสเงินสดสำหรับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสหากได้รับเงินคืนค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายภายในกำหนดระยะเวลา

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	รวม
เงินสดคงเหลือต้นงวดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และสิริพัฒน์ โฟร์	16.07	32.24	25.48	16.07
เงินสดจากการระดมทุนมาเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่าย	24.00	-	-	24.00
กระแสรายรับตามสัญญา RSTA - ส่วนที่ได้รับจากรายได้ค่าเช่าสิทธิ	141.95	141.95	141.95	425.85
กระแสรายรับตามสัญญา RSTA - ส่วนที่ได้รับคืนค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	7.47	7.47	7.47	22.41
รวมเงินสดคงเหลือและกระแสเงินสดรับ	189.49	181.66	174.90	488.33
หัก ประมาณการค่าใช้จ่ายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และสิริพัฒน์ โฟร์	(7.85)	(6.78)	(6.78)	(21.41)
หัก ผลตอบแทนรายไตรมาสที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ต่อปี)	(149.40)	(149.40)	(149.40)	(448.20)
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(157.25)	(156.18)	(156.18)	(469.61)
กระแสเงินสดคงเหลือปลายงวดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และสิริพัฒน์ โฟร์	32.24	25.48	18.72	18.72

กรณีที่ 2 ตัวอย่างการคำนวณกระแสเงินสดสำหรับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสหากได้รับเงินคืนค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายไม่ตรงตามกำหนดระยะเวลา

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	รวม
เงินสดคงเหลือต้นงวดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และสิริพัฒน์ โฟร์	16.07	24.77	18.01	16.07
เงินสดจากการระดมทุนมาเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่าย	24.00	-	-	24.00
กระแสรายรับตามสัญญา RSTA - ส่วนที่ได้รับจากรายได้ค่าเช่าสิทธิ	141.95	141.95	141.95	425.85
กระแสรายรับตามสัญญา RSTA - ส่วนที่ได้รับคืนค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	7.47	14.90	22.37
รวมเงินสดคงเหลือและกระแสเงินสดรับ	182.02	174.19	174.86	488.29
หัก ประมาณการค่าใช้จ่ายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และสิริพัฒน์ โฟร์	(7.85)	(6.78)	(6.78)	(21.41)
หัก ผลตอบแทนรายไตรมาสที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ต่อปี)	(149.40)	(149.40)	(149.40)	(448.20)
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(157.25)	(156.18)	(156.18)	(469.61)
กระแสเงินสดคงเหลือปลายงวดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และสิริพัฒน์ โฟร์	24.77	18.01	18.68	18.68

กรณีที่ 3 ตัวอย่างการคำนวณกระแสเงินสดสำหรับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสหากไม่ได้รับเงินคืนค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	รวม
เงินสดคงเหลือต้นงวดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และสิริพัฒน์ โฟร์	16.07	24.77	10.54	16.07
เงินสดจากการระดมทุนมาเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่าย	24.00	-	-	24.00
ผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้การสนับสนุนทางการเงิน (เพิ่มทุน/ให้กู้)	-	-	4.69	4.69
กระแสรายรับตามสัญญา RSTA - ส่วนที่ได้รับจากรายได้ค่าเช่าสิทธิ	141.95	141.95	141.95	425.85
กระแสรายรับตามสัญญา RSTA - ส่วนที่ได้รับคืนค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	-	-	-
รวมเงินสดคงเหลือและกระแสเงินสดรับ	182.02	166.72	157.18	470.61
หัก ประมาณการค่าใช้จ่ายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และสิริพัฒน์ โฟร์	(7.85)	(6.78)	(6.78)	(21.41)
หัก ผลตอบแทนรายไตรมาสที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ต่อปี)	(149.40)	(149.40)	(149.40)	(448.20)
รวมกระแสเงินสดจ่าย	(157.25)	(156.18)	(156.18)	(469.61)
กระแสเงินสดคงเหลือปลายงวดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และสิริพัฒน์ โฟร์	24.77	10.54	1.00	1.00

ในกรณีที่ 3 ได้รับเงินคืนจากการขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายล่าช้า ที่เป็นเหตุให้มีเงินไม่เพียงพอในการชำระผลตอบแทนรายไตรมาส ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถใช้กระแสเงินสดที่ได้รับมาจากการระดมทุนมาเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายสำหรับ 3 ปีของกลุ่มบริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัลจำนวน 24 ล้านบาท มาสำรองจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสส่วนนี้ไปก่อน และในกรณีที่เงินสำรองไว้สำหรับจ่ายค่าใช้จ่ายไม่เพียงพอ ผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัลตกลงผูกพันตนที่จะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลหากมีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนเพื่อดำเนินธุรกิจ หรือเพื่อชำระหนี้สินใด ๆ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด โดยให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลร้องขอไปยังผู้ถือหุ้น

ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นลายลักษณ์อักษร โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 3 สรุปสาระสำคัญของหนังสือตกลงให้การสนับสนุนทางการเงินและรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.2.

3.7. การดำเนินงานของแสนสิริในฐานะผู้เช่า

3.7.1. หน้าที่ในการวางเงินประกันความเสียหาย

แสนสิริในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าแสนสิริได้มีการวางเงินประกันความเสียหายเท่ากับค่าเช่า 12 เดือน เป็นจำนวนเท่ากับ 149,417,363.51 บาท ให้แก่สิริพัฒน์ โฟร์ ในฐานะผู้ให้เช่า ณ วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า และเพื่อเป็นการประกันความเสียหายหรือสูญหายใด ๆ ที่เกิดแก่ผู้ให้เช่า ซึ่งสิริพัฒน์ โฟร์ สามารถรับเงินประกันความเสียหายได้ หากแสนสิริบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าโดยไม่มีเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาหรือเหตุผลโดยชอบ โดยเงินประกันความเสียหายดังกล่าว เป็นการผูกพันที่สิริพัฒน์ โฟร์จะต้องชำระคืนแก่แสนสิริภายหลังจากที่สัญญาเช่าครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงโดยไม่มีดอกเบีย ทั้งนี้ เงินประกันความเสียหายไม่ใช่การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า และสิริพัฒน์ โฟร์ไม่มีข้อผูกพันใด ๆ ที่จะต้องนำเงินประกันความเสียหายดังกล่าวมาจ่ายเป็นกระแสรายรับตามสัญญา RSTA เว้นแต่จะมีการโอนหน้าที่ในการชำระเงินประกันความเสียหายดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่น

ทั้งนี้ สิริพัฒน์ โฟร์ได้ใช้เงินจำนวนดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจของกิจการ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 สิริพัฒน์ โฟร์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือจำนวน 14.11 ล้านบาท อย่างไรก็ดี สิริพัฒน์ โฟร์ ยังคงมีการหนี้สินในการชำระเงินประกันความเสียหายคืนให้แก่แสนสิริ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าแสนสิริ ในกรณีที่มีการขยายอายุโครงการออกไปจนถึงวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าแสนสิริ ภาระหนี้สินในการชำระเงินประกันความเสียหายดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของ สิริพัฒน์ โฟร์ ได้ หากเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าแสนสิริ บริษัทไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ทันเพื่อให้มีเงินประกันความเสียหายเพียงพอสำหรับชำระคืนแก่ผู้เช่ารายเดิม หรือหากสัญญาเช่ารายใหม่กำหนดอัตราหรือมูลค่าเงินประกันความเสียหายน้อยกว่าที่เคยได้รับ นอกจากนี้ ภาระหนี้สินในการชำระเงินประกันความเสียหายถือเป็นหนี้สินโดยตรงของ สิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ทั้งนี้ ผลกระทบดังกล่าวอาจมีต่อทั้ง สิริพัฒน์ โฟร์ และ/หรือ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล

อย่างไรก็ตาม เมื่อการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริอัป2 เสร็จสมบูรณ์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะตกลงผูกพันตนที่จะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่สิริพัฒน์ โฟร์ เพื่อให้มีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับชำระหนี้สินจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ โดยการสนับสนุนทางการเงินนี้อาจอยู่ในรูปแบบของการให้กู้ยืม การเพิ่มทุนจดทะเบียน หรือรูปแบบอื่นใดที่ได้ตกลงร่วมกัน

3.7.2. หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงทรัพย์สิน

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

3.7.3. หน้าที่ในการชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งได้เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่า

3.7.4. หน้าที่ในการจัดทำประกันภัยในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

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

รายละเอียด	ประกันภัยความเสี่ยงภัย ทุกประเภท	ประกันภัยธุรกิจ หยุดชะงัก	ประกันภัยความรับผิดต่อ บุคคลภายนอก
ผู้เอาประกันภัย	สิริพัฒน์ โฟร์ และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทบริการอาคารชุด รวมถึง ผู้ดำเนินการภายใต้การควบคุมจัดการโดยผู้บริหารอาคาร		
สถานที่เอาประกันภัย	กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส		
ระยะเวลาประกันภัย	27 มีนาคม 2569 ถึง 27 มีนาคม 2570		
ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย	แสนสิริ		
จำนวนเงินเอาประกันภัย	975,000,000 บาท	149,417,363.52 บาท	
จำนวนเงินจำกัดความ รับผิด			จำกัดความรับผิดสูงสุดไม่เกิน 20,000 บาทต่อคัน/ต่อคน และไม่เกิน 5,000,000 บาท ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง สูงสุดไม่เกิน 50,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย
ขอบเขตของการเอา ประกัน / ขอบเขตของ การเสี่ยงภัย	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายต่อทรัพย์สิน โครงการมีสาเหตุโดยตรงมาจากไฟไหม้ ไฟฟ้า ภัยจาก การเฉี่ยวหรือชนของยานพาหนะ ภัยจากควัน ภัย จากอากาศยาน ภัยเนื่องจากน้ำ ภัยระเบิด ภัยจากไฟฟ้า ภัยจากน้ำท่วม ภัยจากพายุ ภัยแผ่นดินไหวหรือภูเขาไฟ ระเบิดหรือคลื่นใต้น้ำหรือสึนามิ ภัยจากการลักไหม้หรือ การระอุ หรือการระเบิดตามธรรมชาติ และอุบัติเหตุจาก ปัจจัยภายนอกที่เกิดจาก 1) ภัยน้ำท่วมจำกัดวงเงินคุ้มครองสูงสุดไม่เกิน 300,000,000 บาท ต่อความเสียหายต่อครั้งและ ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย 2) ภัยแผ่นดินไหว หรือภูเขาไฟระเบิด หรือคลื่นใต้น้ำ หรือสึนามิ จำกัดวงเงินความคุ้มครองสูงสุดไม่ เกิน 100,000,000 บาท ต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย	คุ้มครองความสูญเสียค่า เช่า ในกรณีอาคารหรือ ส่วนของอาคารที่เอา ประกันไว้ ไม่อยู่ในสภาพที่ จะใช้อาศัยหรือ ดำเนินการได้ เนื่องจาก ถูกทำลายให้เสียหายหรือ เสียหายจากเพลิงไหม้ หรือภัยอื่นใดที่ได้มีการ เอาประกันคุ้มครองไว้ จน เป็นเหตุให้สูญเสียค่าเช่า ระยะเวลาการชดเชยไม่เกิน 12 เดือน	- คุ้มครองความรับผิดตามกฎหมาย ซึ่งเกิดขึ้นจากการประกอบกิจการ หรือธุรกิจที่เอาประกันภัย และ เกิดขึ้นภายในหรือมีสาเหตุจากการ ใช้สถานที่ประกอบการที่เอา ประกันภัย - ไม่คุ้มครองความรับผิดตามกฎหมาย อันเกิดจากผู้เอาประกันภัย หรือลูกจ้างของผู้เอาประกันภัย ซึ่งทำงานประจำ ณ สถานที่ ประกอบการที่เอาประกันภัย ในขณะที่ออกไปปฏิบัติงานที่ เกี่ยวข้องกับธุรกิจของผู้เอา ประกันภัยภายนอกสถานที่ ประกอบการเอาประกันภัย
ขยายความคุ้มครอง	1. ความเสียหายสำหรับเครื่องจักรหยุดชะงักวงเงิน คุ้มครองสูงสุด ไม่เกิน 100,000,000 บาท 2. ความเสียหายสำหรับเครื่องอุปโภคบริโภค วงเงินคุ้มครองสูงสุด ไม่เกิน 100,000,000 บาท 3. ความเสียหายต่ออุปกรณ์ไฟฟ้า วงเงินคุ้มครอง สูงสุด ไม่เกิน 100,000,000 บาท 4. การลักทรัพย์ที่ไม่ปรากฏร่องรอยการจัดแะ วงเงินคุ้มครองสูงสุด ไม่เกิน 50,000,000 บาท 5. กระชกติดตั้งตึกรังตรา วงเงินคุ้มครองสูงสุด ไม่เกิน 100,000,000 บาท 6. การเสียหายสำหรับเงินภายในอาคาร/ในตู้บิรภัย หรือห้องบิรภัย/เงินภายนอก สถานที่เอาประกันภัย วงเงินคุ้มครองสูงสุด ไม่เกิน 5,000,000 บาท 7. ความสูญเสียหรือความเสียหายอันเนื่องมาจากลม ฝน ลูกเห็บ น้ำค้างแข็ง หิมะ น้ำท่วม ทราบ หรือฝุ่น และ เกิดความเสียหายต่อสิ่งหรือทรัพย์สินซึ่งอยู่กลาง แจ้งหรือเก็บไว้ในอาคารโปร่งหรืออาคารที่มีผนัง ด้านใดด้านหนึ่งเปิดโล่งหรือต่อรั่ว หรือประตูรั่ว จำกัดความคุ้มครองสูงสุดไม่เกิน 50,000,000 บาท 8. การชิงทรัพย์ ปล้นทรัพย์ เต็มทุนประกันภัย		

ทั้งนี้ ประกันภัยประเภทความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) จะมีวงเงินประกันภัยไม่น้อยกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Full Replacement Cost) ของสิ่งปลูกสร้างที่เข้า ไม่รวมมูลค่าที่ดินเข้า ซึ่งคำนวณโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. ซึ่งได้แก่

(หน่วย : บาท)

	วงเงินเอา ประกันภัย	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Full Replacement Cost) ของสิ่งปลูกสร้างที่เข้า ไม่รวมมูลค่าที่ดินเข้าประเมินโดยบริษัท เวก์ แอฟโฟรซัล จำกัด
กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส	975,000,000	902,236,400

3.8. จุดเด่นและข้อได้เปรียบการแข่งขันของทรัพย์สินโครงการ

3.8.1. สินทรัพย์ที่จะลงทุนในกระแสรายได้ ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีช่องทางคมนาคมที่เข้าถึงได้โดยสะดวก

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ตั้งอยู่ในบริเวณอ่อนนุช อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีอ่อนนุชและสถานีพระโขนง ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีอุปสงค์ของสำนักงานอยู่ในเชิงบวก โดยข้อมูลบางส่วนจากรายงานการศึกษาตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพมหานครและพื้นที่การศึกษา (บริเวณโดยรอบย่านอ่อนนุชและสุขุมวิทตอนปลาย ตั้งแต่ช่วงซอยสุขุมวิท 63 ถึง ซอยสุขุมวิท 101 และซอยสุขุมวิท 42 ถึงซอยสุขุมวิท 64) ณ วันที่ 25 สิงหาคม 2569 ของบริษัท เอ็ดมอนด์ โท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด (“รายงานการศึกษาตลาด”) พบว่า อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy rate) ของอาคารสำนักงานที่ทำการศึกษามากกว่า 90% แล้วอยู่ในเกณฑ์ปานกลางถึงค่อนข้างดี โดยอัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะอยู่ในอัตราร้อยละ 70 - 100 ซึ่งอาคารสำนักงานที่มีอัตราการใช้พื้นที่สูงมากกว่าร้อยละ 90 มีอยู่ 6 อาคาร ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วเป็นอาคารที่พัฒนาขึ้นใหม่ในย่านนี้ จะมีการวางแผนการตลาดที่ดีและอยู่ในทำเลที่ตั้งสะดวก โดยติดถนนสุขุมวิทและใกล้รถไฟฟ้า โดยรวมแล้วความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่การศึกษานั้นอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างดี แม้จะมีบางอาคารที่มีผู้เช่าย้ายพื้นที่ออกไปส่งผลให้อัตราการใช้พื้นที่ต่ำกว่าที่เคยได้รับ แต่บางอาคารที่เคยมีอัตราการใช้พื้นที่ค่อนข้างน้อยสามารถเพิ่ม ผู้เช่าในอาคารได้อย่างค่อยเป็นค่อยไป อย่างไรก็ตาม พบว่า อาคารสำนักงานในพื้นที่การศึกษาที่เป็นโครงการรูปแบบมิกซ์ยูส (Mixed use) โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบโจทย์ผู้เช่า รวมถึงอาคารสำนักงานเก่าที่มีการบริหารโครงการพร้อมมีการดูแลรักษา จะสามารถรักษาระดับอัตราการใช้พื้นที่ได้ดี โดยมีการเช่าออกโครงการสิริแคมปัสเข้าออกได้ 2 ทาง คือ 1) ถนนโครงการ T77 ใช้ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) เป็นเส้นทางหลัก และ 2) ถนนเลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) ใช้ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดี พนมยงค์) เป็นเส้นทางหลัก และยังสามารถเดินทางโดยรถไฟฟ้าบีทีเอส โดยที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงานตั้งอยู่ใกล้กับทั้ง 2 สถานีไม่เกิน 3 กิโลเมตร และหากเดินทางโดยรถยนต์สามารถเดินทางโดยใช้เส้นทางหลักคือถนนสุขุมวิท 77 หรือสามารถเดินทางโดยใช้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) ซึ่งที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสตั้งอยู่ห่างจุดขึ้นทางพิเศษ (ด่านเก็บเงิน พระโขนง) เป็นระยะทาง 1 กิโลเมตร นอกจากนี้ กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ยังเป็นกลุ่มอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในโครงการ T77 ของแสนสิริ ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่พัฒนาขึ้นเป็นศูนย์กลางการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตในย่านสุขุมวิท 77 โดย ณ วันที่จัดทำเอกสารนี้ โครงการ T77 ประกอบด้วยโครงการที่อยู่อาศัยจำนวน 9 โครงการ โรงเรียนนานาชาติ ห้างค้าปลีก (คอมมูนิตี้มอลล์) ในรูปแบบใหม่ ร้านอาหาร ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

3.8.2. สินทรัพย์ที่จะลงทุนในกระแสรายได้เป็นอาคารที่ใช้วัสดุที่ดี มีมาตรฐาน และออกแบบให้เหมาะสมกับการใช้สอยในรูปแบบ Co-working space ซึ่งตอบรับกับความต้องการในปัจจุบันและอนาคต

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เป็นอาคารสำนักงาน ที่มีการตกแต่งอย่างทันสมัย สวยงาม ใช้วัสดุคุณภาพดี และมีการออกแบบพื้นที่ใช้สอยในรูปแบบ Co-working space พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มีสภาพแวดล้อมภายในและภายนอกอาคารที่ดี ทำให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส มีศักยภาพในการตอบรับกับความต้องการของผู้เช่าทั้งในปัจจุบันและอนาคต

3.8.3. สินทรัพย์ที่จะลงทุนในกระแสรายได้มีกระแสเงินสดสม่ำเสมอจากการจัดทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าที่มีความน่าเชื่อถือ

กระแสเงินสดสม่ำเสมอ - กระแสเงินสดตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีระยะเวลา 3 ปี มาจากกระแสรายได้คงที่จากค่าเช่าของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งมีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 100 ตามที่ระบุในสัญญาเช่าแสนสิริ ดังนั้น กระแสเงินสดที่ได้รับจึงมีความสม่ำเสมอและมีเสถียรภาพ

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

ณ วันที่ 3 สิงหาคม 2569 ทริสเรทติ้งได้พิจารณาอันดับความน่าเชื่อถือขององค์กรของแสนสิริอยู่ที่ระดับ BBB+ โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งของบริษัททั้งในตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบและคอนโดมิเนียมซึ่งได้รับแรงหนุนจากความแข็งแกร่งของแบรนด์สินค้าที่เป็นที่ยอมรับและพอร์ตสินค้าที่อยู่อาศัยที่มีความหลากหลาย และคาดว่าแสนสิริจะสามารถสร้างผลการดำเนินงานที่สม่ำเสมอในช่วงประมาณการในขณะที่สถานะสภาพคล่องยังอยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตของแสนสิริยังคงถูกจำกัดจากการหนี้สินทางการเงินที่อยู่ในระดับสูงอันเป็นผลมาจากการลงทุนเชิงรุกในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ การประเมินอันดับเครดิตยังคำนึงถึงหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่องและอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้นซึ่งยังคงเป็นปัจจัยกดดันอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยต่อไป แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยจะปรับลดลงและภาครัฐได้ออกมาตรการสนับสนุนเพิ่มเติม แต่ปัจจัยดังกล่าวก็ยังไม่ส่งผลให้ยอดขายที่อยู่อาศัยฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญ

3.9. ภาพรวมอุตสาหกรรมและข้อมูลตลาด

3.9.1. ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน

ข้อมูลใน "ข้อ 3.9.1 ภาพรวมอุตสาหกรรมและข้อมูลตลาด" จัดทำโดยบริษัท เอ็ดมอนด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ("เอ็ดมอนด์") ณ วันที่ 25 สิงหาคม 2569 ซึ่งเป็นบริษัทวิจัยการตลาดอิสระที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้จัดทำให้วิเคราะห์และรายงานเกี่ยวกับตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร และพื้นที่ที่ทำการศึกษ (บริเวณโดยรอบย่านอ่อนนุชและสุขุมวิทตอนปลายตั้งแต่ช่วงซอยสุขุมวิท 63 ถึงซอยสุขุมวิท 101 และซอยสุขุมวิท 42 ถึงซอยสุขุมวิท 64)

โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลเชื่อว่า ข้อมูลและเนื้อหาที่ปรากฏอยู่ในข้อ 3.9 นี้ ได้มีการจัดทำโดยอ้างอิงข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้และมีความเหมาะสม และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการรวบรวมและคัดลอกข้อมูลจากแหล่งข้อมูล ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเชื่อว่าข้อมูลในหัวข้อนี้ไม่เป็นเท็จหรือทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญอันอาจส่งผลให้ข้อมูลดังกล่าวเป็นเท็จหรือทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด อย่างไรก็ดี ข้อมูลในส่วนนี้และข้อมูลในรายงานของ เอ็ดมอนด์ ไม่ได้ถูกสอบทานโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมถึงที่ปรึกษา กรรมการ พนักงาน หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการรับประกันความถูกต้อง ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นธรรมของข้อมูลและเนื้อหาในส่วนนี้

3.9.1.1. ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

โดยภาพรวม ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครยังคงอยู่ในภาวะการแข่งขันค่อนข้างสูง และมีลักษณะเป็นตลาดที่ผู้เช่ามีอำนาจต่อรอง แม้อุปสงค์จะเริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัวและมีการเช่าพื้นที่ใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่การเพิ่มขึ้นของอุปทานอาคารสำนักงานคุณภาพสูงในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ส่งผลให้ผู้เช่ามีทางเลือกในการพิจารณามากขึ้น โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A และอาคารที่ได้รับการรับรองหรือมีมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน ดังนั้น การแข่งขันในตลาดจึงไม่ได้พิจารณาจากระดับค่าเช่าเพียงอย่างเดียว แต่ครอบคลุมถึงคุณภาพและมาตรฐานของอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก ทำเลที่ตั้ง การเชื่อมต่อบนขนส่ง ตลอดจนรูปแบบและเงื่อนไขการเช่าที่มีความยืดหยุ่นมากขึ้น

นอกจากนี้ ตลาดยังมีแนวโน้มของการขยายตัวของอาคารสำนักงานเกรด A และอาคารสำนักงานคุณภาพสูงจากพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (CBD) ไปสู่พื้นที่อื่น ๆ (Non-CBD) ส่งผลให้ความน่าสนใจของทำเลสำนักงานระดับพรีเมียมไม่ได้จำกัดอยู่เฉพาะพื้นที่ CBD อีกต่อไป แต่ให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านการเชื่อมต่อบนขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ (BTS/MRT) ความสะดวกในการเดินทางของพนักงาน สิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบ ตลอดจนสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อรูปแบบการทำงานและการใช้ชีวิตมากขึ้น ทั้งนี้ ผู้เช่าบางส่วนมีแนวโน้มเลือกอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ Non-CBD เนื่องจากสามารถได้รับคุณภาพและมาตรฐานอาคารในระดับใกล้เคียงกับพื้นที่ CBD ขณะที่มีความคุ้มค่าด้านราคาค่าเช่ามากกว่า

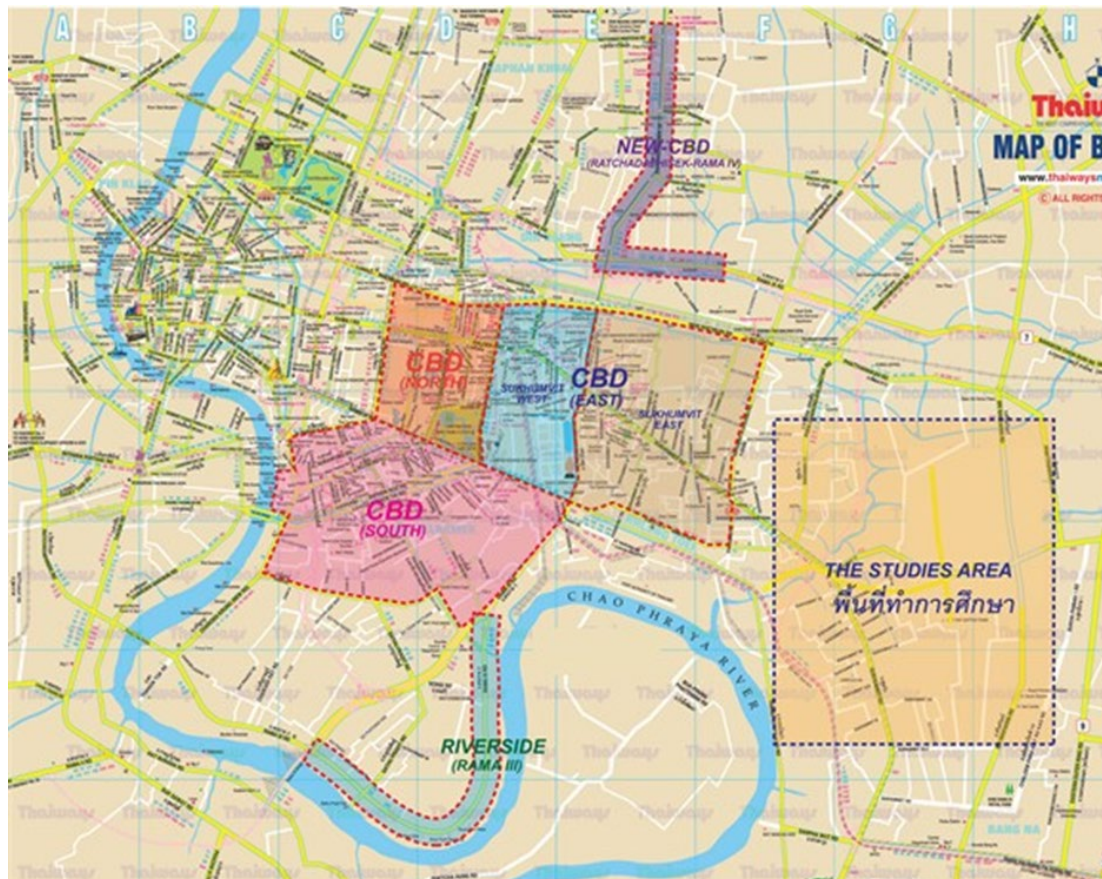
เอ็ดมอนด์ ได้แบ่งทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร โดยแยกเป็น 2 พื้นที่หลัก คือ

- พื้นที่ใจกลางธุรกิจ (CBD) เป็นพื้นที่บริเวณใจกลางเมือง นับรวมพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ (New CBD) บริเวณพระรามเก้า-รัชดาภิเษก ซึ่งเป็นพื้นที่ด้านเหนือของพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจเดิม
- พื้นที่นอกใจกลางธุรกิจ / พื้นที่อื่น ๆ (Non-CBD) เป็นพื้นที่บริเวณนอกใจกลางเมือง ที่สามารถเชื่อมเข้าสู่พื้นที่ใจกลางธุรกิจด้วยระบบคมนาคมที่สะดวกสบาย

คำจำกัดความ	
พื้นที่ใจกลางธุรกิจ (CBD)	• พื้นที่ใจกลางธุรกิจโซนเหนือ (CBD – North) ได้แก่ บริเวณย่านเพลินจิต ราชดำริ แยกราชประสงค์ ถนนวิทยุ หลังสวน ต้นสน และชิดลม • พื้นที่ใจกลางธุรกิจโซนตะวันออก (CBD – East) ได้แก่ บริเวณย่านสุขุมวิท (สุขุมวิทซอย 1-63) (สุขุมวิทซอย 2-42) • พื้นที่ใจกลางธุรกิจโซนใต้ (CBD – South) ได้แก่ บริเวณย่านสาทร สีลม • พื้นที่ใจกลางธุรกิจแห่งใหม่ (New CBD) ได้แก่ บริเวณพระรามเก้า-รัชดาภิเษก • พื้นที่ใจกลางธุรกิจแถบริมแม่น้ำเจ้าพระยา ได้แก่ บริเวณถนนพระรามที่ 3

คำจำกัดความ	
พื้นที่นอกใจกลางธุรกิจหรือพื้นที่อื่น ๆ (Non-CBD)	• พื้นที่อื่น ๆ ที่ไม่ได้รวมอยู่ในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ เช่น พหลโยธิน วิทยาวดี รัชโยธิน ลาดพร้าว สุขุมวิทตอนปลาย เป็นต้น
พื้นที่ที่ทำการศึกษา (The Studied Area)	• พื้นที่บริเวณโดยรอบย่านอ่อนนุช : ช่วงซอยสุขุมวิท 63 ถึงซอยสุขุมวิท 101 และ ซอยสุขุมวิท 42 ถึง ซอยสุขุมวิท 64

ภาพ 3.9.1.1.-1 การแบ่งเขตพื้นที่สำนักงาน



ที่มา: แผนวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมันด์ โท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

การจัดเกรดของอาคารสำนักงาน (Office Grading)

ในการจัดเกรดอาคารสำนักงาน จะพิจารณาปัจจัยหลัก ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้ง : อาคารสำนักงานเกรด A ส่วนใหญ่อยู่ในย่านใจกลางธุรกิจ (CBD) และย่านใจกลางธุรกิจแห่งใหม่ (New CBD) ส่วนอาคารสำนักงานเกรด B สามารถอยู่ในย่านใจกลางธุรกิจและทำเลอื่น ๆ
2. อัตราค่าเช่า : อาคารสำนักงานเกรด A จะมีอัตราค่าเช่าตั้งแต่ 900 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่อาคารเกรด B จะมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่า 900 บาท / ตารางเมตร / เดือน
3. การพิจารณาจากองค์ประกอบภายในและภายนอกอาคารสำนักงาน เช่น อาคารสีเขียว อายุอาคาร ขนาดพื้นที่ต่อชั้น เสาภายในอาคาร ลักษณะทางกายภาพภายในอาคาร ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร พื้นที่จอดรถ และอื่น ๆ

องค์ประกอบของอาคาร	เกรด A	เกรด B
ทำเลที่ตั้ง (CBD / Non-CBD)	อยู่ในย่านใจกลางธุรกิจเป็นหลักหรือย่านอื่น ๆ ที่ใกล้เคียง	อยู่ในย่านใจกลางธุรกิจหรือย่านอื่น ๆ
อัตราค่าเช่า (<900/>900)	ตั้งแต่ 900 บาท / ตารางเมตร / เดือนขึ้นไป	ต่ำกว่า 900 บาท / ตารางเมตร / เดือน
อาคารสีเขียว (Green building)	เป็นอาคารที่ได้รับรองด้านการประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม	ไม่ใช่อาคารที่ออกแบบเพื่อประหยัดพลังงาน
อายุอาคาร (Building Age)	ไม่ถึง 10 ปี	อาจมีอายุของอาคารไม่ถึง 10 ปีหรือมากกว่า 10 ปี

องค์ประกอบของอาคาร	เกรด A	เกรด B
ขนาดพื้นที่ต่อชั้น (Floor Plate)	ตั้งแต่ 1,200 ตารางเมตร ขึ้นไป รูปทรงของพื้นที่แต่ละชั้นต้องเป็นทรงปกติที่จัดวางง่าย	น้อยกว่า 1,200 ตารางเมตร รูปทรงของพื้นที่แต่ละชั้นต้องเป็นทรงปกติที่จัดวางง่าย
เสาภายในตัวอาคาร (Column)	ไม่มีเสา หรือมีแต่น้อยมาก	อาจมีเสา หรือไม่มีเสา
ความสูงจากพื้นจรดเพดาน (Floor to Ceiling)	ไม่ต่ำกว่า 2.8 เมตร	ต่ำกว่า 2.8 เมตร
พื้นที่บริเวณโถงต้อนรับ (Lobby)	บริเวณโถงต้อนรับ (Lobby) กว้างมีพื้นที่กว้าง เพดานสูงโปร่ง และตกแต่งทันสมัย หรือหรูหรา	บริเวณโถงต้อนรับ (Lobby) ไม่กว้างมากเพดานที่ไม่สูงโปร่ง หรือเพดานที่ค่อนข้างต่ำ การตกแต่งทั่วไป
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	พื้นที่ส่วนกลางมีการใช้วัสดุคุณภาพสูงในการตกแต่งภายนอกเป็นโครงเหล็ก หรือ Curtain Wall แบบป้องกันความร้อน เป็นต้น	ทางเดินและชั้นรับรอง ต้องตกแต่งด้วยวัสดุปานกลางและการออกแบบที่เป็นที่ยอมรับ
ระบบปรับอากาศ (Air-Conditioning System)	มีระบบทำความเย็นจากส่วนกลาง ด้วยระบบปรับอุณหภูมิได้ตามต้องการ	มีระบบทำความเย็นจากส่วนกลาง ด้วยระบบให้ความเย็นแบบคงที่ จากระบบการทำความเย็นด้วยน้ำ (Water Cooled System)
	แยกระบบปรับอากาศ 24 ชม. สำหรับผู้เช่าห้องคอมพิวเตอร์หรือห้องเซิร์ฟเวอร์	แยกระบบปรับอากาศ 24 ชม. สำหรับผู้เช่าห้องคอมพิวเตอร์หรือห้องเซิร์ฟเวอร์
ระบบลิฟต์โดยสาร (Lift System)	ใช้เวลาในการรอลิฟต์โดยสารไม่เกิน 30 วินาที สำหรับอาคารสูง	ใช้เวลาในการรอลิฟต์โดยสารช้ากว่าอาคารสำนักงานเกรด A เพียงเล็กน้อย
	แยกลิฟท์บริการออกจากกัน	แยกลิฟท์บริการออกจากกัน
ระบบรักษาความปลอดภัย (Security System)	การเข้าสู่ลิฟต์โดยสารในอาคารด้วยระบบควบคุมประตูกันคนแบบอัตโนมัติ (Turnstile Access Control System)	การเข้าสู่ลิฟต์โดยสารในอาคารด้วยระบบควบคุมประตูกันคนแบบอัตโนมัติ หรือไม่มีระบบประตูกันในการเข้าสู่ลิฟต์โดยสารของตัวอาคาร
สิ่งอำนวยความสะดวก (Amenities)	มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร เช่นร้านค้าปลีก ร้านสะดวกซื้อ ธนาคาร ศูนย์อาหาร และอื่น ๆ	ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร หรืออาจมีเพียงเล็กน้อย
จำนวนที่จอดรถ (Car Parking Space)	มากกว่า 500 คัน	ไม่ถึง 500 คัน
การบริหารจัดการอาคาร (Building Management)	บริหารอาคารด้วยความเป็นมืออาชีพ ระบบสากล	บริหารอาคารด้วยความเป็นมืออาชีพ ระบบสากล หรือบริหารโดยฝ่ายบริหารอาคารของเจ้าของงานโครงการ
ระยะทางจากรถไฟฟ้า / รถไฟใต้ดิน (BTS / MRT)	ตัวอาคารเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดิน หรือระยะทางระหว่างตัวอาคารและรถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดินมีระยะทางน้อยกว่า 500 เมตร	ตัวอาคารไม่มีการเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดิน หรือระยะทางระหว่างตัวอาคารและรถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดินมีระยะทางมากกว่า 500 เมตร

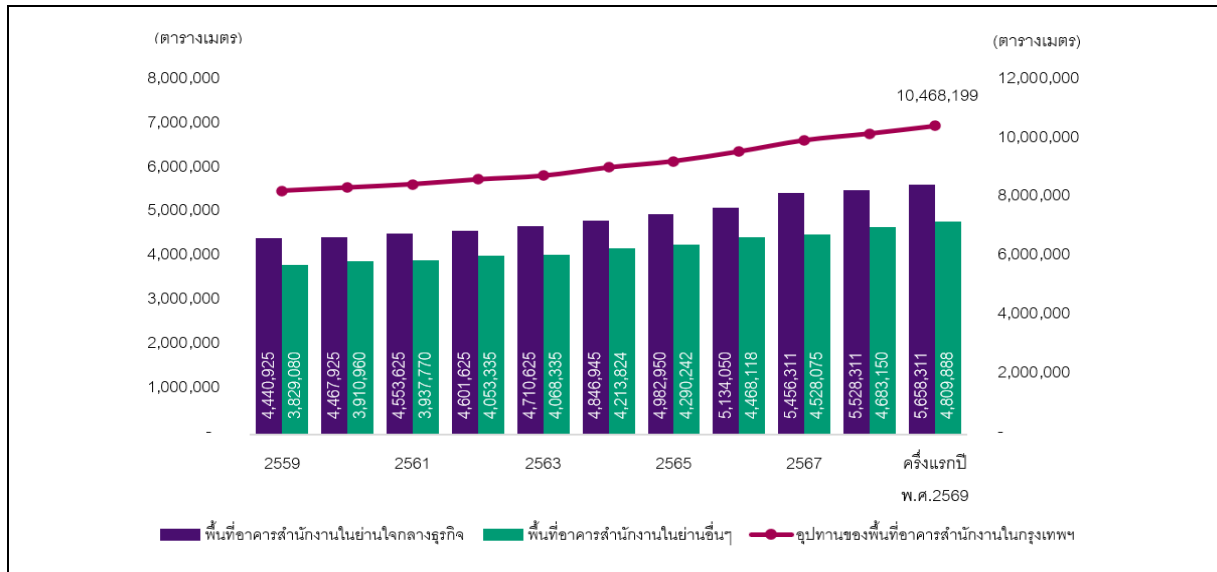
ที่มา : แผนวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมอนด์ โท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ก) อุปทานของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

จำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในครั้งแรก ปี พ.ศ. 2569 มีทั้งสิ้น 10,468,199 ตารางเมตร โดยที่อาคารสำนักงานใหม่ที่สร้างเสร็จนั้นอยู่ในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (CBD) จำนวน 2 อาคาร ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A ทั้ง 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร One Bangkok (Tower 5) (พื้นที่ให้เช่า 98,000 ตารางเมตร) และอาคาร Summit Tower (พื้นที่ให้เช่า 32,000 ตารางเมตร) ส่วนอาคารสำนักงานใหม่ที่สร้างเสร็จพื้นที่อื่น ๆ (Non-CBD) ทั้งหมด มี 3 อาคารด้วยกัน ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A ทั้งหมด ได้แก่ อาคาร One Origin Sanampao (พื้นที่ให้เช่า 32,988 ตารางเมตร) อาคาร Cloud 11 (พื้นที่ให้เช่า 70,000 ตารางเมตร) และ อาคาร The Hilltop Offices at Happitai The Forestias (พื้นที่ให้เช่า 23,750 ตารางเมตร)

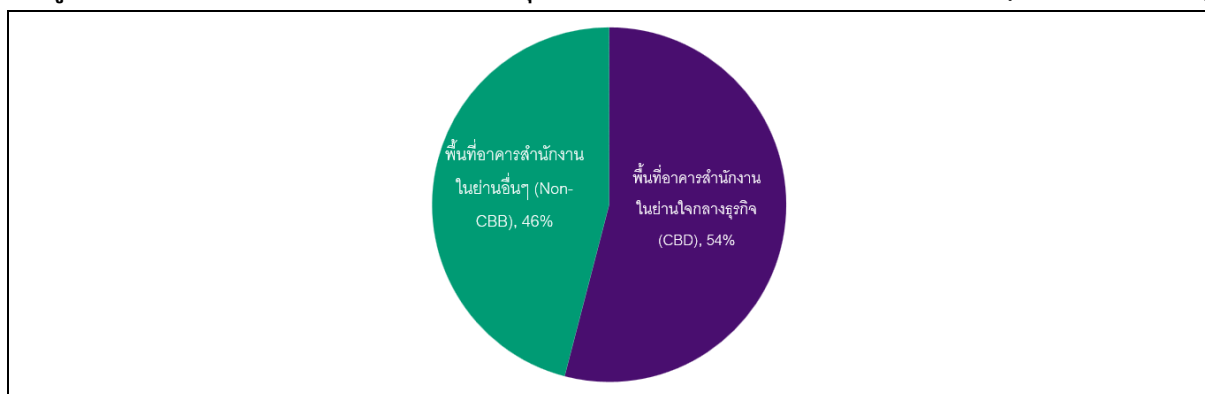
การเปิดตัวของอาคารสำนักงานใหม่ทำให้อุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจมีทั้งสิ้น 5,658,311 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 54 ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ส่วนพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ มีจำนวนอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งสิ้น 4,809,888 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 46 โดยในครั้งแรก ปี พ.ศ. 2569 อุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดทั้งหมดเป็นของพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ มีทั้งสิ้น 130,000 ตารางเมตร ส่วนอุปทานใหม่ของพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ มีทั้งสิ้น 126,738 ตารางเมตร

แผนภูมิ 3.9.1.1.-2 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร (ปี พ.ศ. 2559 – ครั้งแรกปี พ.ศ. 2569)



ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมอนด์ โท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

แผนภูมิ 3.9.1.1.-3 สัดส่วนของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ครั้งแรกปี พ.ศ. 2569 แยกตามพื้นที่ (CBD และ Non-CBD)



ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมอนด์ โท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

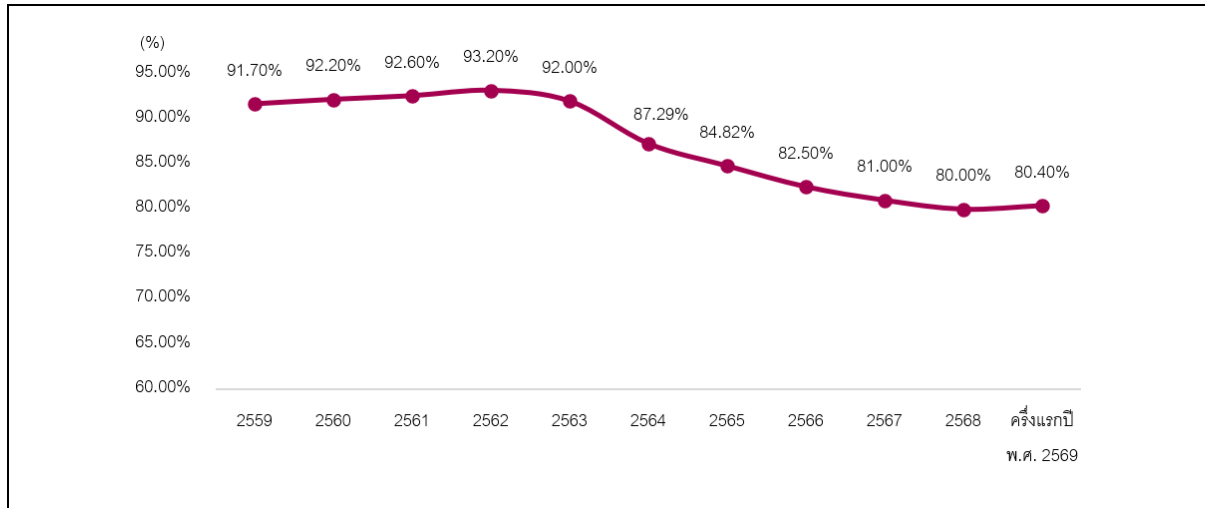
ข) อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

จากผลการสำรวจตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร พบว่า ก่อนเกิดสถานการณ์ COVID-19 ตลาดมีความต้องการที่ค่อนข้างสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่ต้องการทำเลที่ตั้งที่อยู่ในพื้นที่ใจกลางเมืองเพื่อความสะดวกในการเดินทางและการติดต่อทางธุรกิจ รวมถึงความสะดวกในการเข้าถึงบริการรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดิน นอกเหนือจากทำเลที่ตั้งแล้ว บริการร้านค้าที่อยู่ในอาคารสำนักงานที่เป็นโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use Development) เช่น ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม บริการธนาคารสาขาย่อย และศูนย์อาหาร ยังเป็นสิ่งที่ต้องการที่เพิ่มมากขึ้นสำหรับผู้เช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาในการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่โดยเฉพาะโครงการรูปแบบผสมที่ใช้เวลาค่อนข้างนาน ทำให้อุปทานใหม่ของอาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ และพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร ที่ก่อสร้างเสร็จในแต่ละปีมีจำนวนค่อนข้างน้อย ในขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีสูง จึงทำให้อัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2559 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 91.70 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 93.20 ในปี พ.ศ. 2562

อย่างไรก็ตาม การแพร่ระบาดของ COVID-19 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2563 ได้ส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจในวงกว้าง โดยผู้ประกอบการจำนวนมากจำเป็นต้องปรับลดต้นทุนการดำเนินงาน ทั้งในด้านการลดจำนวนพนักงานและการปรับลดขนาดพื้นที่สำนักงานที่เช่าอยู่ ประกอบกับรูปแบบการทำงานได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีการนำรูปแบบการทำงานจากที่พิกฮาส (Work from Home) และการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Workplace) มาใช้มากขึ้น ส่งผลให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานจากสถานที่ต่าง ๆ ได้อย่างยืดหยุ่น และทำให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานลดลง

ปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้อัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยลดลงจากร้อยละ 93.20 ในปี พ.ศ. 2562 มาอยู่ที่ร้อยละ 92.00 ในปี พ.ศ. 2563 และลดลงต่อเนื่องเป็นร้อยละ 87.29 ในปี พ.ศ. 2564 หลังจากนั้น ตลาดยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัว โดยอัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานเฉลี่ยลดลงอย่างต่อเนื่องจนอยู่ที่ร้อยละ 80.00 ในปี พ.ศ. 2568 ทั้งนี้ ในช่วงครึ่งแรกของปี พ.ศ. 2569 อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยมาอยู่ที่ร้อยละ 80.40 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการย้ายเข้าพื้นที่อย่างต่อเนื่องของผู้เช่าในอาคารสำนักงานที่เพิ่งสร้างเสร็จใหม่

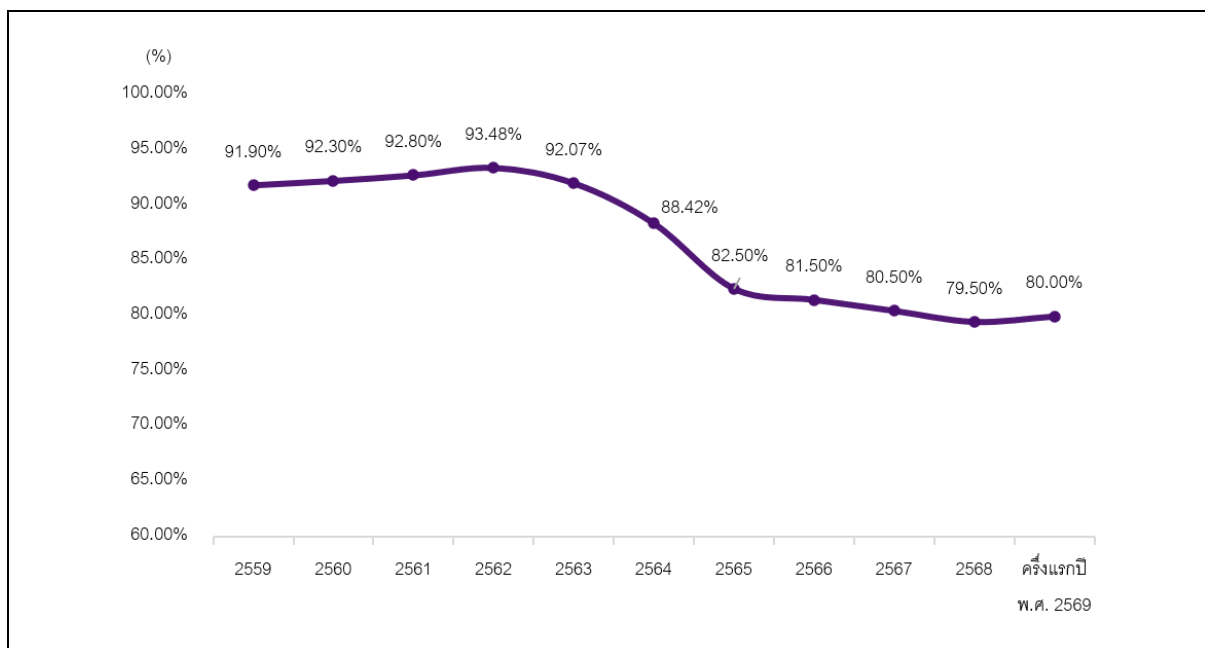
แผนภูมิ 3.9.1.1-4 อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร (ปี พ.ศ. 2559 - ครึ่งแรกปี พ.ศ. 2569)



ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมอนด์ โท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2559 ซึ่งมีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 91.90 และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 93.48 ในปี พ.ศ. 2562 อย่างไรก็ตาม จากสภาวะ COVID-19 ทำให้ในปี พ.ศ. 2563 นั้นอัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจได้ชะลอตัวลงอยู่ที่ร้อยละ 92.07 และปรับตัวลดลงอยู่ที่อัตราร้อยละ 88.42 ในปี พ.ศ. 2564 ทั้งนี้ จากการมีอาคารสำนักงานสร้างใหม่เพิ่มมากขึ้นในพื้นที่ใจกลางธุรกิจส่งผลให้อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจอัตราใกล้เคียงกับตลาดโดยรวม โดยในครึ่งแรกปี พ.ศ. 2569 อัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 80.00

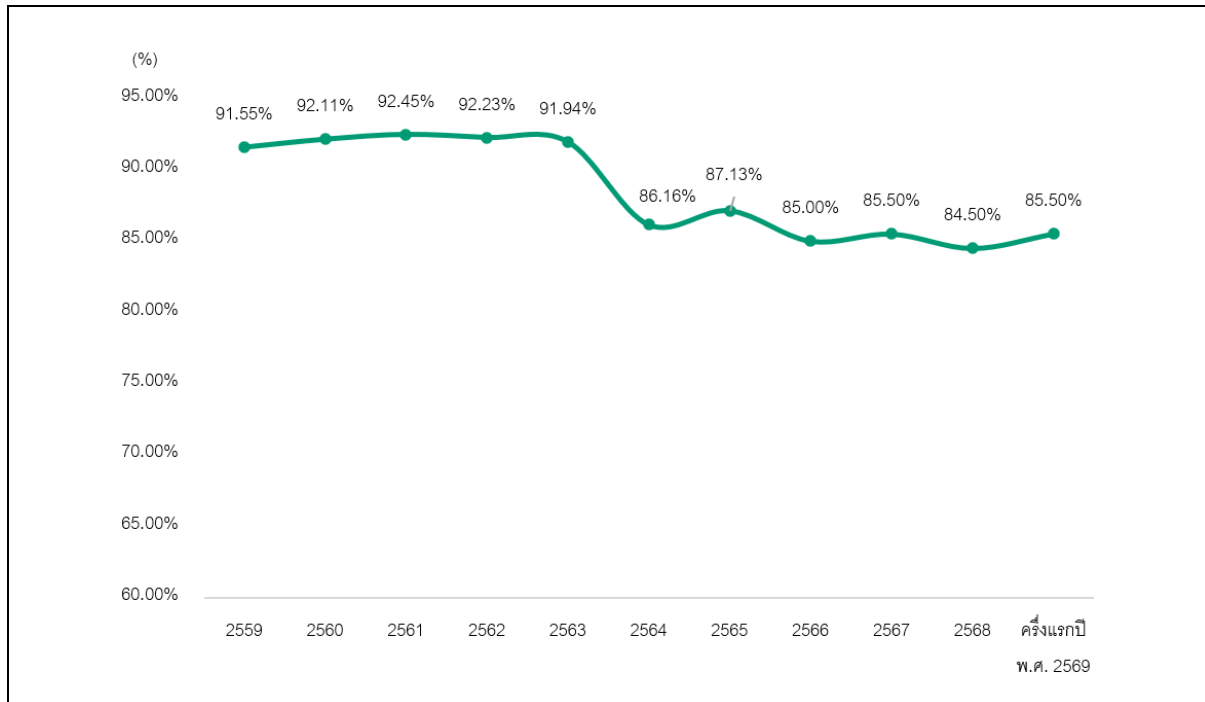
แผนภูมิ 3.9.1.1-5 อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในใจกลางธุรกิจ หรือ CBD (ปีพ.ศ. 2559 - ครึ่งแรกปีพ.ศ. 2569)



ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมอนด์ โท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

สำหรับพื้นที่ในย่านอื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร อัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานปรับตัวขึ้นเล็กน้อยเช่นกัน โดยในครั้งแรก ปี พ.ศ. 2569 อยู่ที่ร้อยละ 85.50 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2568 ซึ่งมีแนวโน้มค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้น จากการมีอาคารสำนักงานคุณภาพดีเข้าสู่พื้นที่ในย่านอื่นๆ อย่างต่อเนื่อง ซึ่งเหมาะกับบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางที่มีข้อจำกัดในเรื่องของค่าใช้จ่ายแต่ยังมีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน โดยหลายบริษัทเริ่มให้การยอมรับการมีพื้นที่สำนักงานนอกพื้นที่ใจกลางเมืองแต่มีระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่รองรับ

แผนภูมิ 3.9.1.1-6 อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ (ปี พ.ศ.2559 - ครั้งที่แรก ปี พ.ศ.2569)



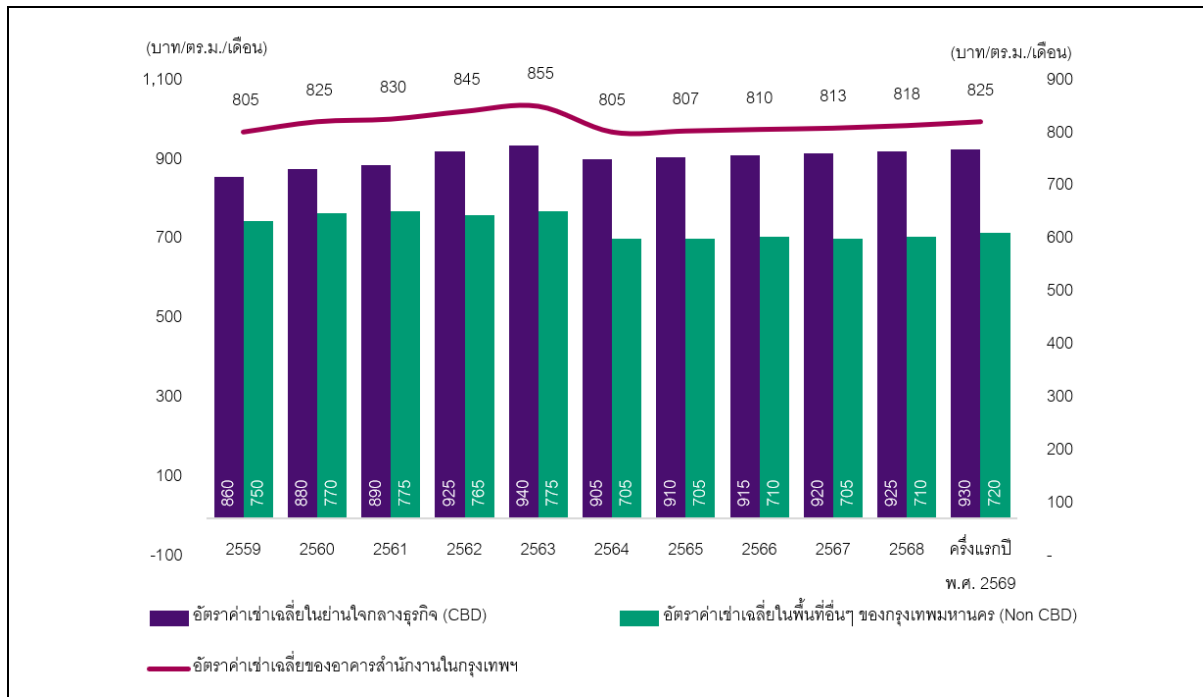
ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมอนด์ โท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ค) อัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงปี พ.ศ. 2559 - 2563 (ตามแผนภูมิที่ 6) โดยเกิดจากปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ราคาที่ดินและค่าวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นในแต่ละปี โครงสร้างอาคารและตัวอาคารที่ได้ถูกออกแบบเพื่อเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและประหยัดพลังงาน และการนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้กับตัวอาคารเพื่อช่วยอำนวยความสะดวกและเพิ่มความปลอดภัยต่อผู้เช่า ไม่ว่าจะเป็นระบบบริหารจัดการลานจอดรถอัตโนมัติ (Automated Car Park) ระบบควบคุมประตูกันคนแบบอัตโนมัติ (Turnstiles Access Control System) หรือ ระบบลิฟต์โดยสารเพื่อพาผู้โดยสารไปขึ้นที่กำหนดไว้ (Intelligent Elevator Access Control) นอกจากนั้นแล้ว สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร เช่น ร้านค้า คาเฟ่ ธนาคาร ร้านสะดวกซื้อ ศูนย์อาหาร ซูเปอร์มาร์เก็ต ยังเป็นสิ่งที่ผู้เช่าต้องการสูงขึ้นเนื่องจากช่วยตอบโจทย์การใช้ชีวิตประจำวันที่เร่งรีบของผู้เช่าได้ดี จึงทำให้อาคารที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เหล่านี้ มีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าอาคารสำนักงานที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รองรับ

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี พ.ศ. 2559 ซึ่งอยู่ที่ 805 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ 855 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี พ.ศ. 2563 และได้ปรับตัวลดลงในปี พ.ศ. 2564 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 805 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งในครั้งแรก ปี พ.ศ. 2569 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 825 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2568 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 818 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และจากการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครแบ่งตามพื้นที่ ในครั้งแรก ปี พ.ศ. 2569 พบว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางเมืองอยู่ที่ 930 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตราที่เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2568 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 925 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยมาจากการเพิ่มของอาคารสำนักงานคุณภาพสูงในย่านใจกลางเมืองที่มีการเสนอค่าเช่าที่สูง ส่วนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 720 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2568 ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 710 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

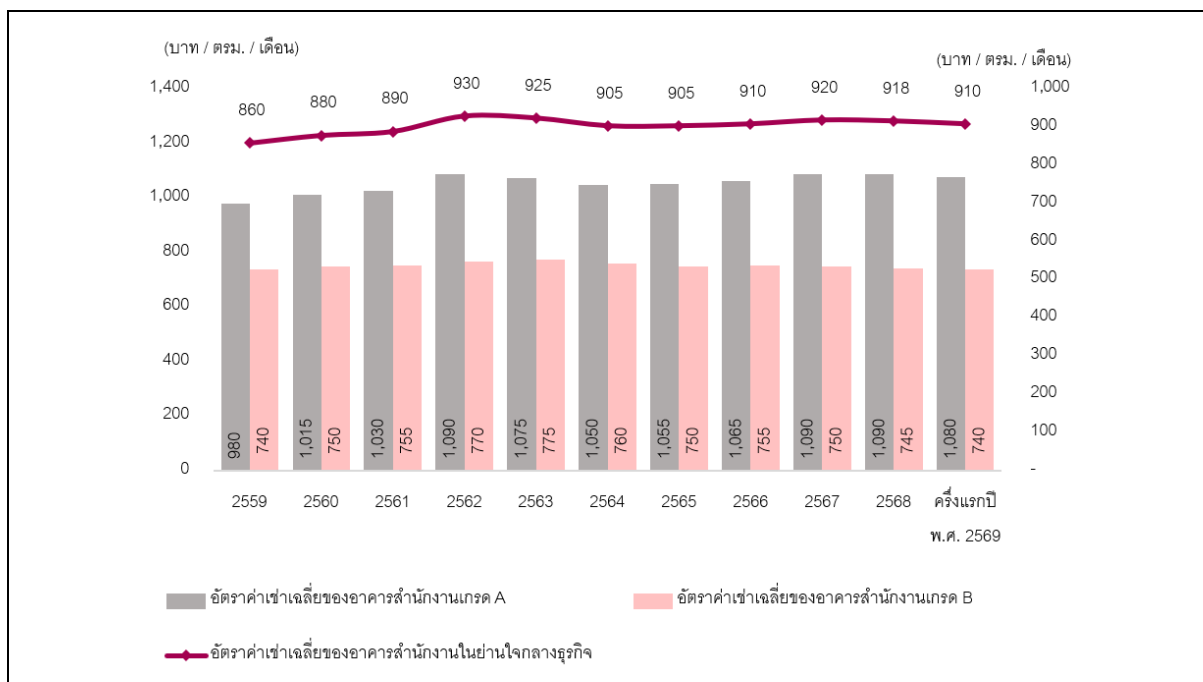
แผนภูมิ 3.9.1.1-7 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร แยกตามพื้นที่ (ปี พ.ศ. 2559 - ครั้งแรกปี พ.ศ. 2569)



ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมอนด์ โท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ใจกลางธุรกิจของครั้งแรก ปี พ.ศ. 2569 ลดลงอยู่ที่ 1,080 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งจากการที่มีอุปทานอาคารสำนักงานเกรด A เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับจำกัด เนื่องจากหากปรับเพิ่มในระดับสูงอาจกระทบความสามารถในการแข่งขันด้านราคา ส่วนอัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานเกรด B ปรับตัวลดลงอยู่ที่ 740 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากระดับ 745 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี พ.ศ. 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากจากใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อสร้างแรงจูงใจต่อผู้เช่าและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันในสภาวะตลาดปัจจุบัน

แผนภูมิ 3.9.1.1-8 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A และเกรด B ในย่านใจกลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (ปี พ.ศ. 2559 - ครั้งแรกปี พ.ศ. 2569)



ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมอนด์ โท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

3.9.1.2. ภาพรวมและแนวโน้มการเติบโตของตลาดอาคารสำนักงาน

โดยรวมแล้วความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษาขึ้นอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างดี แม้จะมีบางอาคารที่มีผู้เช่าย้ายพื้นที่ออกไปส่งผลให้อัตราการใช้พื้นที่ต่ำกว่าที่เคยได้รับ แต่บางอาคารที่เคยมีอัตราการใช้พื้นที่ค่อนข้างน้อยสามารถเพิ่ม ผู้เช่าในอาคารได้อย่างค่อยเป็นค่อยไป อย่างไรก็ตาม พบว่า อาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษาที่เป็นโครงการรูปแบบมิกซ์ยูส (Mixed use) โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบโจทย์ผู้เช่า รวมถึงอาคารสำนักงานเก่าที่มีการบริหารโครงการพร้อมมีการดูแลรักษาดี จะสามารถรักษาระดับอัตราการใช้พื้นที่ได้ดี ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานโดยอิงทำเลที่ตั้งจากถนนสายหลัก คือ ถนนสุขุมวิท พบว่า อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท มีราคาเสนอเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 675 – 1,100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือคิดเป็นราคาเสนอเช่าเฉลี่ยที่ 888 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ส่วนอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิทตามพื้นที่ทำศึกษานั้น มีราคาเสนอเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 458 - 680 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือคิดเป็นราคาเสนอเช่าเฉลี่ยที่ 569 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งจะเห็นได้ว่า ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิทนั้นจะปรับลดราคาเสนอเช่าลงมาที่อัตราร้อยละ 36 ของราคาเสนอเช่าในอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท โดยราคาเสนอเช่าขึ้นอาจแตกต่างกันตามอายุอาคารหรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในแต่ละอาคาร

ตลาดอาคารสำนักงานในบริเวณพื้นที่ทำศึกษามีศักยภาพที่ดี และมีการพัฒนาอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากที่ดินสำหรับการพัฒนาในย่านใจกลางธุรกิจนั้นค่อนข้างจำกัด ทำให้การพัฒนาอาคารสำนักงานใหม่กระจายสู่พื้นที่อื่น ๆ ในกรุงเทพมหานคร รวมถึงบริเวณอ่อนนุชและสุขุมวิทตอนปลาย ซึ่งพบว่ามีโครงการที่มีแผนจะพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่นี้เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากนั้น การขยายเส้นทางของแนวรถไฟฟ้าซึ่งช่วยเชื่อมต่อการเดินทางจากย่าน อ่อนนุชไปยังพื้นที่อื่น ๆ ในกรุงเทพมหานครได้สะดวกขึ้น ทำให้เป็นพื้นที่ที่น่าสนใจของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการมาพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานใหม่ ๆ รวมถึงโครงการ Mixed-use development ซึ่งเป็นการเติบโตตามการขยายตัวของเมือง

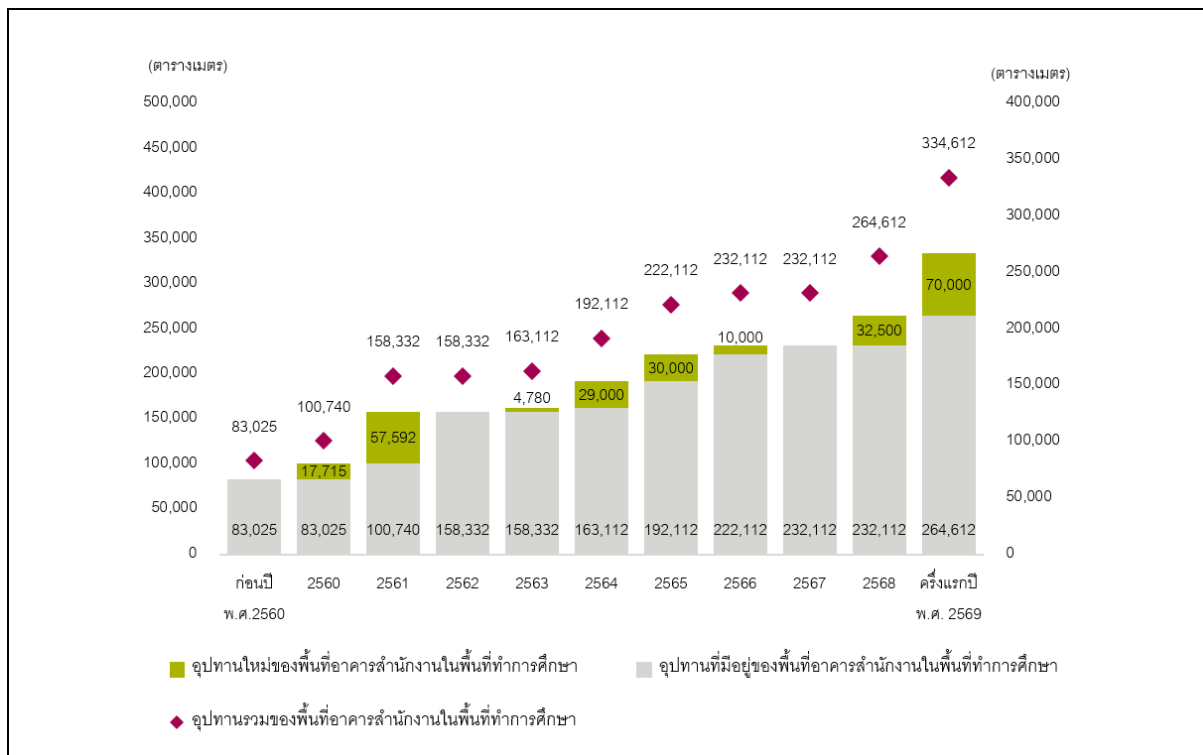
3.9.1.3. ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา

พื้นที่บริเวณโดยรอบย่านอ่อนนุชและสุขุมวิทตอนปลาย เป็นพื้นที่ชุมชนเดิม ประกอบด้วย ชุมชนที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ ร้านค้าต่าง ๆ โดยในปัจจุบันการพัฒนาในบริเวณนี้ได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมหลังจากมีการคมนาคมด้วยรถไฟฟ้า ส่งผลให้บริเวณนี้เป็นที่สนใจของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเห็นได้ชัดเจนในเรื่องของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวมากขึ้นโดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียมขนาดกลาง ซึ่งได้ถูกพัฒนาเพิ่มมากขึ้นในพื้นที่ทำการศึกษา นอกจากการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ การพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกและโรงแรมนั้นได้มีการขยายตัวด้วยเช่นกัน ส่วนอาคารสำนักงานที่พบในพื้นที่ทำการศึกษาส่วนใหญ่ในช่วง 20 ปีก่อนนั้นเป็นอาคารสำนักงานที่เจ้าของได้พัฒนาไว้ใช้งานเอง แต่ในปัจจุบันมีการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น

การขยายตัวตามแนวรถไฟฟ้า ซึ่งในปัจจุบันนั้นเส้นทางรถไฟฟ้ามีแผนขยายแนวเส้นทางต่อไปยังพื้นที่ชานเมือง คือ จังหวัดสมุทรปราการ พื้นที่อ่อนนุชจึงอยู่ระหว่างความเป็นเมืองกับพื้นที่ชานเมือง ซึ่งสามารถเดินทางได้สะดวกทั้งทางรถไฟฟ้าและทางด่วน นอกจากนี้แล้วยังมีพื้นที่ว่างเปล่าเพื่อรอการพัฒนาในอนาคต โดยคาดว่าพื้นที่ในย่านนี้ยังคงสามารถเติบโตได้อีก จากแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในพื้นที่ ซึ่งจะช่วยให้เป็นพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมแห่งใหม่ของกรุงเทพฯ ได้

ก) ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา

บริเวณถนนซอยสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) และพื้นที่โดยรอบนั้นเป็นบริเวณที่มีอุปทานอาคารสำนักงานไม่มากนัก ซึ่งแต่เดิมอาคารสำนักงานที่พัฒนาขึ้นในย่านนี้ส่วนใหญ่จะพัฒนาโดยบริษัทที่มีความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเอง หรือเป็นบริษัทที่มีโรงงานผลิตอยู่ในที่ดินตนเอง ซึ่งจะพบได้บริเวณริมถนนสุขุมวิท ส่วนการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าในย่านนี้หลังจากปี พ.ศ. 2540 ไม่มีการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าเกิดขึ้นในพื้นที่ ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2560 เป็นต้นมา พบว่ามีการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น โดยส่วนใหญ่จะพัฒนาอยู่ในพื้นที่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าซึ่งประกอบด้วย สถานีเอกมัยและสถานีพระโขนงซึ่งเป็นพื้นที่เชื่อมต่อจากพื้นที่สุขุมวิทตอนต้น-กลาง และพื้นที่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบางจากและสถานีปทุมวัน ซึ่งพื้นที่ใกล้กับท่าเลียบบางนา

แผนภูมิ 3.9.1.3.-1 อุปทานอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา (ก่อนปี พ.ศ. 2560 - ครั้งแรกปี พ.ศ. 2569)


ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมอนด์ โท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

จากแผนภูมิข้างต้น แสดงให้เห็นถึงอุปทานใหม่ของอาคารสำนักงานได้เข้าสู่พื้นที่ทำการศึกษาอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2560 ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการเติบโตของการพัฒนาอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษาได้เป็นอย่างดี

โดยจากข้อมูลอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา พบว่า มีพื้นที่เช่าของอาคารสำนักงานประมาณ 334,612 ตารางเมตร จากจำนวนทั้งสิ้น 16 อาคาร ซึ่งประกอบด้วยอาคารเก่า (สร้างขึ้นก่อนปี พ.ศ. 2560) จำนวน 5 อาคาร และอาคารใหม่จำนวน 11 อาคาร โดยอาคารสำนักงานเก่าที่พบมีทำเลที่ตั้งอยู่ภายในซอยสุขุมวิททั้งหมด ส่วนอาคารสำนักงานใหม่นั้นเกือบทั้งหมดจะมีทำเลที่ตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิทและอยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้า ซึ่งมีเพียง 1 อาคาร ที่ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท โดยอยู่ห่างจากถนนสุขุมวิทประมาณ 400 เมตร

นอกจากนี้ พบว่า อาคารสำนักงานที่พัฒนาขึ้นใหม่ (ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2560) ในย่านนี้มักเป็นโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use development) ระหว่างอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงาน ซึ่งส่วนใหญ่จะมีการแบ่งพื้นที่สำหรับผู้ให้บริการ Serviced Office และ Co-working Space เพื่อรองรับกลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ ที่มีความต้องการสิ่งแวดล้อมหรือบรรยากาศในการทำงานที่แตกต่างกัน

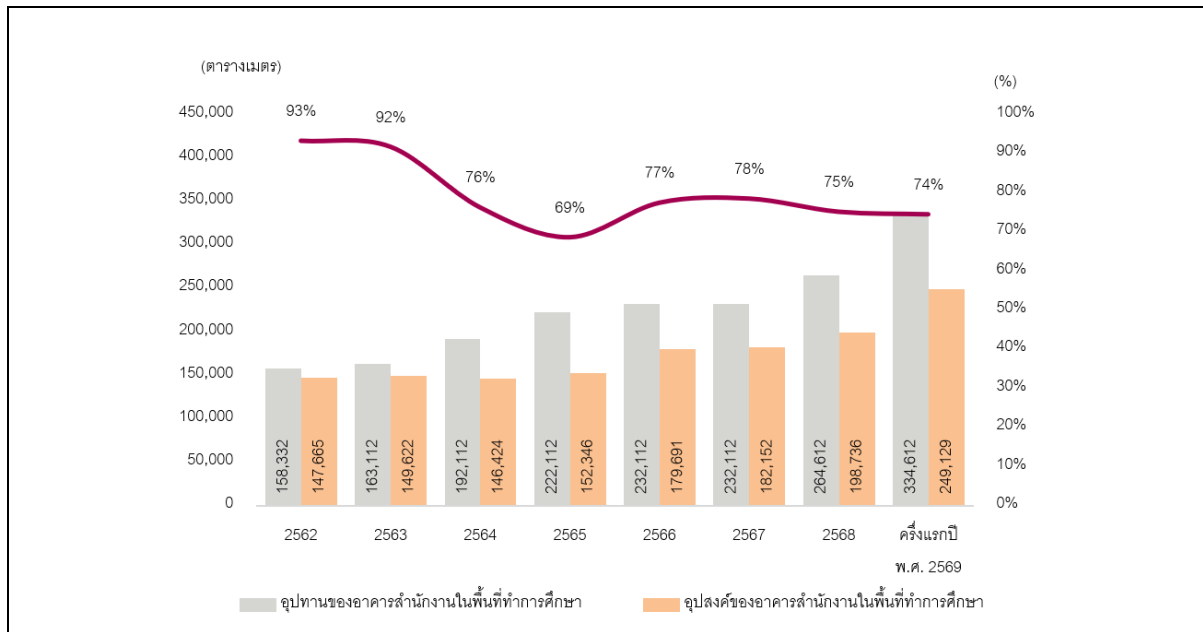
ข) อุปทานในอนาคตบริเวณพื้นที่ทำการศึกษา

จากการสำรวจทำให้ทราบว่า ในบริเวณพื้นที่ทำศึกษามีโครงการที่มีแผนจะพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าในอนาคตจำนวน 2 โครงการด้วยกัน คือโครงการ Project O ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยโดยประมาณ 34,500 ตารางเมตร และโครงการ One Origin Sukhumvit 68 ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยโดยประมาณ 6,000 ตารางเมตร

ค) ภาวะอุปสงค์บริเวณพื้นที่ทำการศึกษา

การวิเคราะห์อุปสงค์ของตลาดอาคารสำนักงานนั้น โดยทั่วไปใช้อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy rate) ซึ่งเป็นตัวบ่งชี้อุปสงค์ระดับอุปสงค์ที่นิยมมากที่สุด ซึ่งการสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูลอาคารสำนักงานต่างๆในพื้นที่ทำการศึกษาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2562 ถึง ครั้งแรกปี พ.ศ. 2569 พบว่า ในช่วงปี พ.ศ. 2562 และ ปี พ.ศ. 2563 พบว่า อุปสงค์ของอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา ยังคงทรงตัว แต่หลังจากปี พ.ศ. 2563 เป็นต้นมา ระดับอุปสงค์ค่อนข้างผันผวน ส่วนหนึ่งเป็นผลจากหลังสถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ทำให้หลายบริษัทปรับลดการใช้พื้นที่ ประกอบกับการพัฒนาอาคารสำนักงานแห่งใหม่เพิ่มขึ้นในพื้นที่ทำการศึกษาส่งผลให้อัตราการใช้พื้นที่ยังคงอยู่ในระดับไม่สูงมากนัก

แผนภูมิ 3.9.1.3.-2 แสดงอุปทาน อุปสงค์ และอัตราการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา ปี พ.ศ. 2562 - ครั้งแรกปี พ.ศ. 2569



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

จากการสำรวจช่วงระหว่างเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2569 พบว่า อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy rate) ของอาคารสำนักงานที่ทำการศึกษาส่วนใหญ่แล้วอยู่ในเกณฑ์ปานกลางถึงค่อนข้างดี โดยอัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะอยู่ในอัตราร้อยละ 70 - 100 ซึ่งอาคารสำนักงานที่มีอัตราการใช้พื้นที่สูงมากกว่าร้อยละ 90 มีอยู่ 6 อาคาร ได้แก่ อาคารเอ็มทาวเวอร์ (M Tower) (อัตราร้อยละ 100) ซึ่งได้ผู้เช่าเป็นองค์กรขนาดใหญ่ คือ บริษัท บางจาก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ใช้เป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ รองลงมา คือ อาคารซัมเมอร์ฮับ (Summer Hub) (อัตราร้อยละ 93) อาคาร 66 ทาวเวอร์ (อัตราร้อยละ 93) อาคารสรชัย (Sorachai Building) (อัตราร้อยละ 90) อาคารทรู ดิจิทัล พาร์ค (True Digital Park) (อัตราร้อยละ 90) และ อาคารสุขุมวิทฮิลล์ (Sukhumvit Hills) (อัตราร้อยละ 90) ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วเป็นอาคารที่พัฒนาขึ้นใหม่ในย่านนี้ จะมีการวางแผนการตลาดที่ดีและอยู่ในทำเลที่ตั้งสะดวก โดยติดถนนสุขุมวิทและใกล้รถไฟฟ้า ทั้งนี้ อาคารสรชัย (Sorachai Building) นั้นเป็นอาคารสำนักงานเก่าที่มีฐานผู้เช่าเดิมพอสมควร โดยมีความแตกต่างจากอาคารสำนักงานทั่วไป คือ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าประเภท ออฟฟิศคอนโด ซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในการซื้อขายพื้นที่อาคารสำนักงาน ส่วนอาคารที่มีอัตราการใช้พื้นที่ค่อนข้างน้อย คือ ต่ำกว่าอัตราร้อยละ 70 ได้แก่ อาคารเดอะ พอล (The Paul) (อัตราร้อยละ 30) ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด C ตั้งอยู่ในซอยที่แคบมีสิ่งอำนวยความสะดวกน้อย และตัวอาคารล้อมรอบไปด้วยที่พักอาศัยประเภท คอนโดมิเนียมในระยะค่อนข้างชิดตัวอาคารสำนักงาน จึงส่งผลให้ได้รับความนิยมจากผู้เช่าพื้นที่น้อย ส่วนอาคารเอแพค ทาวเวอร์ (APAC Tower) (อัตราร้อยละ 60) และอาคารคลาวด์ 11 (Cloud 11) (อัตราร้อยละ 40) เป็นอาคารสำนักงานเปิดใหม่ในพื้นที่ทำการศึกษา จำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการหาผู้เช่า ซึ่งถือว่ามีระดับในเกณฑ์ค่อนข้างดี

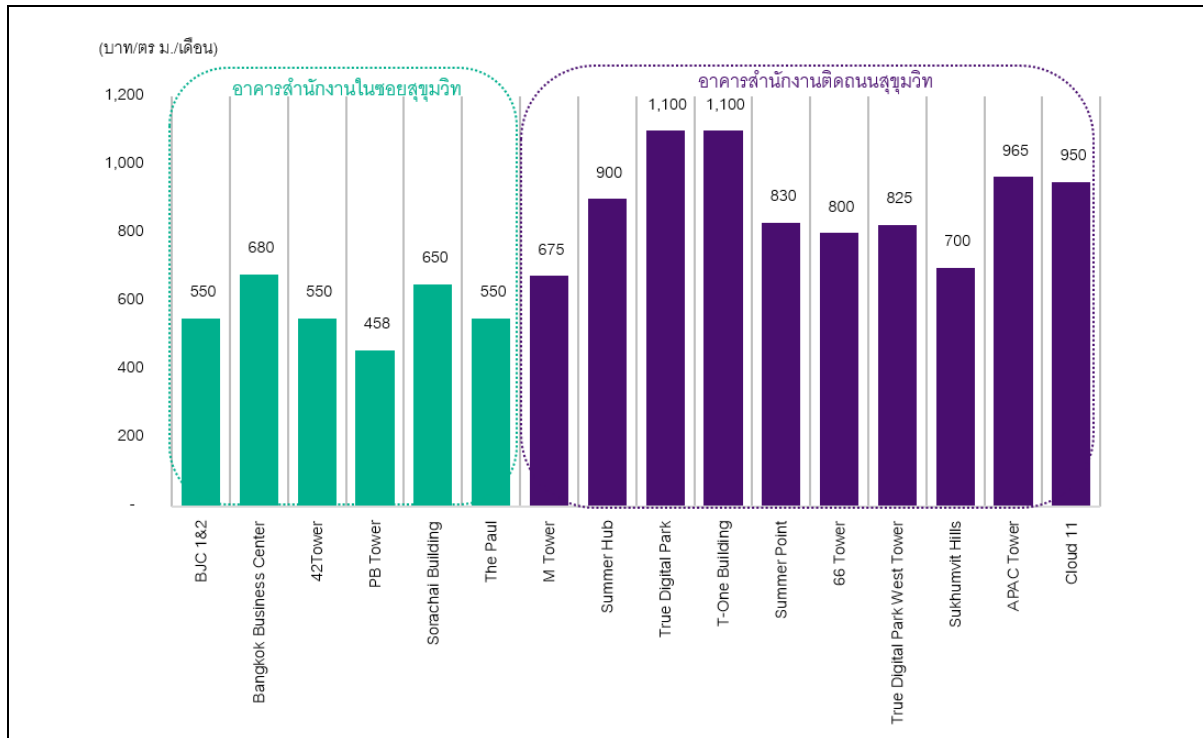
โดยรวมแล้วความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ทำศึกษานั้นอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างดี แม้จะมีบางอาคารที่มีผู้เช่าย้ายพื้นที่ออกไปส่งผลให้อัตราการใช้พื้นที่ต่ำกว่าที่เคยได้รับ แต่บางอาคารที่เคยมีอัตราการใช้พื้นที่ค่อนข้างน้อยสามารถเพิ่ม ผู้เช่าในอาคารได้อย่างค่อยเป็นค่อยไป อย่างไรก็ตาม พบว่า อาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษาที่เป็นโครงการรูปแบบมิกซ์ยูส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

ง) ค่าเช่าอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา

จากการสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูลราคาเสนอเช่าของอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2562 ถึง ครั้งแรกปี พ.ศ. 2569 พบว่า ราคาเฉลี่ยของราคาเสนอค่าเช่ามีการปรับตัวค่อนข้างผันผวนในช่วงที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม โดยรวมแล้วมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากอัตราเฉลี่ย 734 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี พ.ศ. 2562 มาอยู่ที่อัตรา 768 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยอัตราการใช้พื้นที่ของค่าเฉลี่ยต่อปีในช่วงระยะเวลา 8 ปี (Compound Annual Growth Rate : CAGR) อยู่ในอัตราร้อยละ 0.7 ต่อปี

โดยราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานโดยอิงทำเลที่ตั้งจากถนนสายหลัก คือ ถนนสุขุมวิท พบว่า อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท มีราคาเสนอเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 675 - 1,100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือคิดเป็นราคาเสนอเช่าเฉลี่ยที่ 888 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ภายในซอยสุขุมวิทตามพื้นที่ทำศึกษานั้น มีราคาเสนอเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 458 - 680 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือคิดเป็นราคาเสนอเช่าเฉลี่ยที่ 569 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งจะเห็นได้ว่า ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิทนั้นจะปรับลดราคาเสนอเช่าลงมาที่อัตราร้อยละ 36 ของราคาเสนอเช่าในอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท โดยราคาเสนอเช่านั้นอาจแตกต่างกันตามอายุอาคารหรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในแต่ละอาคาร

แผนภูมิ 3.9.1.3.-3 ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานบริเวณพื้นที่ทำการศึกษา ณ ครั้งแรกปี พ.ศ. 2569



ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมอนด์ โท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงานที่มีราคาเสนอเช่าสูงในพื้นที่ทำการศึกษา คือ อาคารทีวัน (T-One Building) โดยมีราคาเสนอเช่าเฉลี่ย 1,100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบกับความแตกต่างจากอาคารอื่นๆ นั้น พบว่า อาคารทีวัน (T-One Building) เป็นอาคารที่อยู่ใกล้กรุงเทพฯ ขึ้นในมากที่สุดของอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษา ตัวอาคารมีภาพลักษณ์ทันสมัย มีพื้นที่ร้านค้าและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และมีพื้นที่ Co-working Space เพื่อรองรับการทำงานของกลุ่มธุรกิจ Start Up ส่วนอาคารทรู ดิจิทัล พาร์ค (True Digital Park) นั้นเป็นโครงการ Mixed-use development ขนาดใหญ่ พื้นที่รวมประมาณ 43 ไร่ ซึ่งประกอบไปด้วย โครงการที่อยู่อาศัย พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่สำนักงานให้เช่า ซึ่งจากการที่โครงการมีการแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์แต่ละส่วนได้อย่างลงตัว และมีรูปแบบโครงการที่ชัดเจน ประกอบกับพื้นที่สำนักงานให้เช่านั้นมีกลุ่มผู้เช่าที่เป็นพันธมิตรกับทางเจ้าของโครงการ รวมถึงการมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าในรูปแบบของ Serviced Office/Co-working Space นอกจากนี้ ในกลุ่มของอาคารสำนักงานที่เปิดใหม่ล่าสุดอย่าง อาคารเอแพค ทาวเวอร์ (APAC Tower) และอาคารคลาวด์ 11 (Cloud 11) นั้น เป็นอาคารสำนักงานคุณภาพสูง มีพื้นที่ค้าปลีกรองรับพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลาย และทำเลที่ตั้งดีพร้อมมีทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าเข้าสู่อาคารสำนักงานได้ ถือเป็นอาคารสำนักงานแห่งใหม่ที่โดดเด่นในพื้นที่ทำการศึกษา โดยมีราคาเสนอเช่าที่ 965 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และ 950 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามลำดับ

ซึ่งเป็นที่สังเกตได้ว่า อาคารสำนักงานที่เป็นโครงการลักษณะ Mixed-use development และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ครบครัน สามารถรองรับชีวิตการทำงานของคนรุ่นใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีระดับราคาเสนอเช่าสูงกว่าอาคารสำนักงานทั่วไปที่ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิทรวมถึงอาคารสำนักงานเปิดใหม่ ดังแสดงได้จากตารางเปรียบเทียบของอาคารสำนักงาน ดังนี้

ตาราง 3.9.1.3.-1 ตารางเปรียบเทียบระดับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยระหว่างอาคารสำนักงานมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันกับอาคารสำนักงานทั่วไป ณ ครั้งแรกปี พ.ศ.2569

อาคารสำนักงาน	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)
อาคารสำนักงานมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน	
อาคาร True Digital Park	1,100
อาคาร T-One Building	1,100
อาคาร APAC Tower	965
อาคาร Cloud 11	950
อาคารสำนักงานทั่วไป	
อาคาร Summer Hub	900
อาคาร Summer Point	830
อาคาร 66 Tower	800
อาคาร Sukhumvit Hills	700

ที่มา: แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท เอ็ดมอนด์ โท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ทั้งนี้ จากการสำรวจอาคารสำนักงานในพื้นที่ทำการศึกษาช่วงเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2569 วิเคราะห์ได้ว่า อาคารสำนักงานที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันมีระดับราคาเสนอเช่าสูงกว่าอาคารสำนักงานทั่วไป โดยเฉลี่ยแล้วอยู่ที่ประมาณอัตราร้อยละ 20 และจากข้อมูลครั้งแรกปี พ.ศ.2569 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานที่อยู่ในพื้นที่อื่นๆ (Non CBD) อยู่ที่ 720 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมาวิเคราะห์กับอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ภายในซอยสุขุมวิทตามพื้นที่ทำการศึกษา หากมีอาคารสำนักงานสร้างใหม่ที่ตั้งอยู่ในโครงการ Mixed-use development ที่มีการจัดสรรพื้นที่ดี มีกลุ่มผู้เช่าที่แน่นอนและมีพื้นที่อาคารสำนักงานตกแต่งแล้วพร้อมเช่าอยู่ โดยเป็นพื้นที่ที่มีความยืดหยุ่นระหว่างพื้นที่ทำงานและ Co-working Space พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน และได้การรับรองมาตรฐานอาคาร คาดว่าจะมีโอกาสที่สามารถปรับราคาเสนอเช่าให้อยู่ที่ 850 – 975 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยเฉพาะหากเป็นโครงการที่มีรูปแบบน่าสนใจและแตกต่าง มีส่วนประกอบพื้นที่ใช้สอยอย่างเหมาะสม โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกและสภาพแวดล้อมโครงการที่ดี รวมถึงมีการบริหารจัดการที่ดี จะช่วยให้ราคาเสนอเช่าของโครงการมีโอกาสรับขึ้นได้อีกตามแนวโน้มของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งปัจจุบันจะพบว่า โครงการ Mixed-use development เป็นโครงการที่นักลงทุนให้ความสนใจ โดยเฉพาะโครงการที่ผสมผสานกันระหว่าง ที่พักอาศัย ที่ทำงาน พื้นที่พณิชยกรรม โดยเน้น Life style และการทำงานที่อยู่ร่วมกันกับการพักอาศัย

ส่วนที่ 4

ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

4. ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

4.1. ภาพรวม

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้นำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายได้จากทรัพย์สินโครงการ โดยลงทุนในสัญญา RSTA (โดยการซื้อและรับโอนสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญา RSTA จากแอมเพิล เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายได้จากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) จาก สิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และโอนเข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริ ๒ มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 249,000,000 โทเคน โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากกระแสรายได้ตามสัญญา RSTA ตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล และได้รับชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ โดยสิริพัฒน์ โฟร์ (ในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าแสนสิริ) และลูกหนี้แห่งสิริตามสัญญา RSTA จะนำส่งกระแสรายได้ตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA (ประกอบกับสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง) และผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะทำการรวบรวมข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนในแต่ละงวด พิจารณานโยบายการกระจายการ รวมถึงดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามกรอบระยะเวลาและขั้นตอนที่กำหนด ในส่วนของการชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดหาเงินจากแหล่งเงินทุนต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือการกู้ยืมเงินจากกรรมการบริษัท และ/หรือการกู้ยืมเงินจากผู้ให้กู้ยืมเงินอื่น และ/หรือการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท และ/หรือการก่อการผูกพันบนทรัพย์สินโครงการ (โดยได้รับอนุญาตจากทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการชำระคืนเงินต้น ผลตอบแทนค้างจ่าย ค่าใช้จ่าย และ/หรือเพื่อวัตถุประสงค์และขอบเขตที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือจากวิธีการอื่นใด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อนำเงินมาชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายจนครบจำนวน

ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริ ๒ จะจัดสรรและจ่ายในสกุลเงินบาทด้วยวิธีการที่กำหนด ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับคำตอบแทน ภาษี หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ จะหักออกจากผลตอบแทนรายไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยหากเป็นบัญชีของผู้ลงทุนที่เปิดในต่างประเทศ สถาบันการเงินอาจมีการคิดค่าธรรมเนียมการแลกเปลี่ยนสกุลเงินในการโอนเงินออกนอกประเทศหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เพิ่มเติมได้

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถซื้อหรือขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริ ๒ ได้กับบริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด ในฐานะผู้ค้าสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับใบอนุญาตจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของ ก.ล.ด. ทั้งนี้ ในอนาคตหากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริ ๒ เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือเข้ารับบริการกับผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลรายอื่น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะประกาศแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบต่อไป

4.2. ลักษณะสำคัญ และลักษณะพิเศษของโทเคนดิจิทัล

4.2.1. นโยบายการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส

เนื่องจากผลตอบแทนที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมาจากกระแสรายได้ตามสัญญา RSTA กล่าวคือ กระแสรายได้จากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยสิริพัฒน์ โฟร์ ในฐานะเจ้าของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส จะนำส่งกระแสรายไดดังกล่าวให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA (ประกอบกับสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง) ในกรณีนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและฝ่ายที่เกี่ยวข้องจึงต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เข้ามาช่วยจัดเตรียมข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่จะมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาส อีกทั้งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะทำหน้าที่ในการส่งจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยส่งจ่ายเงินผ่านธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้
- (ข) หลังจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้กำหนดรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนนี้แล้ว ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลพิจารณาอนุมัติ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล จะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามนโยบายการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสและตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรผลตอบแทนเป็นรายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยการจัดสรรดังกล่าวอาจลดลงภายหลังจากที่ได้หักเงินค่าธรรมเนียมการแปลงสกุลเงิน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส ตลอดจนภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ (ถ้ามี)

4.2.2. การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสในอัตราที่กำหนด ซึ่งจะจัดสรรเป็นรายไตรมาสตามปฏิทินตลอดอายุโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนจะต้องเป็นผู้ที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริวัตร 2 อยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันที่สุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น (“วันกำหนดสิทธิ”) ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล จะร่วมกันดำเนินการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสโดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคาร ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้แจ้งความประสงค์ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ผลตอบแทนรายไตรมาสที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลนั้น จะมาจากกระแสรายได้ตามสัญญา RSTA ดังนั้น ประมาณการผลตอบแทนรายไตรมาสที่จ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตลอดอายุโครงการ จะเท่ากับอัตราผลตอบแทนที่กำหนดไว้ในอัตราคงที่ร้อยละ 6 ต่อปี ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสรอบสุดท้ายที่ระยะเวลาน้อยกว่า 3 เดือน (“ผลตอบแทนค้างจ่าย”) โดยนำไปรวมกับเงินต้นเพื่อจัดสรรให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันกำหนดสิทธิเมื่อครบกำหนดอายุโครงการทุกรายตามขั้นตอนการชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดอายุโครงการที่กำหนดไว้ในข้อ 1.6. และจำนวนเงินที่เหลือจากการปิดเผชจากการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจะถูกสะสมและนำไปคำนวณรวมเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสในรอบสุดท้ายเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทุกราย

ทั้งนี้ ในรอบการดำเนินงานตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จ คือวันที่ 2 ธันวาคม 2568 (วันเริ่มโครงการ) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแล้ว 2 ครั้ง ตามเงื่อนไขที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ปีที่จ่าย	งวดการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส	ผลตอบแทน (บาทต่อโทเคน)	วันที่จ่าย
1	2569	2 ธันวาคม 2568 – 31 มีนาคม 2569	0.19726	3 เมษายน 2569
2	2569	1 เมษายน 2569 – 30 มิถุนายน 2569	0.14958	3 กรกฎาคม 2569

4.2.2.1. วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในทุกไตรมาส โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาส ต้องเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น (“วันกำหนดสิทธิ”)

4.2.2.2. วิธีการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล จะร่วมกันจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในแต่ละรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส ซึ่งจะดำเนินการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิ โดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในกรณีที่มิเหตุจำเป็นอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสได้ทันตามที่กำหนด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับทราบล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนด ทั้งนี้ ผลตอบแทนรายไตรมาสจะจ่ายในสกุลเงินบาทตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด โดยอาจมีการหักภาษี ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

4.2.2.3. การประกาศการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ประกาศรายละเอียดเกี่ยวกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสสำหรับโทเคนดิจิทัลทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับในแต่ละรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส ดังนี้

- (ก) แจ้งวันกำหนดสิทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดทราบล่วงหน้า 7 วันทำการก่อนวันกำหนดสิทธิ ตามข้อ 4.2.2.1. โดยการแจ้งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเว็บไซต์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
- (ข) แจ้งรายละเอียดการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส และจำนวนผลตอบแทนรายไตรมาสที่จะจ่ายให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่อยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสทราบภายใน 2 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิ ตามข้อ 4.2.2.2. โดยแจ้งผ่านทางอีเมลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละราย

ผลตอบแทนรายไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับ จะมาจากกระแสรายได้ตามสัญญา RSTA จำนวน 149.4 ล้านบาทต่อปี โดยจะจัดสรรในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี

ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการที่ระยะเวลาน้อยกว่า 3 เดือน (“**ผลตอบแทนค้างจ่าย**”) โดยนำไปรวมกับการชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดอายุโครงการเพื่อจัดสรรให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันกำหนดสิทธิเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ และเงินที่เหลือจากการปิดเศษจากการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจะถูกสะสมและนำไปคำนวณรวมเป็นผลตอบแทนค้างจ่ายเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทุกราย โปรดพิจารณาแผนภาพ 4.2.3.-1 เพื่อประกอบความเข้าใจเพิ่มเติม

4.2.2.4. วิธีการคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาส

การคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจะพิจารณาโดยถือว่า 1 ปี มี 365 วัน และจะนับจำนวนวันที่ผ่านไปจริงในแต่ละงวดของรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส โดยมีสูตรการคำนวณดังนี้

$$\begin{aligned} \text{จำนวนวันที่ใช้ในการคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสในแต่ละงวด} &= \text{จำนวนวันตั้งแต่วันเริ่มโครงการ หรือ วันถัดจากวันกำหนดสิทธิสำหรับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสของรอบไตรมาสก่อนหน้าจนถึง วันกำหนดสิทธิสำหรับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสในงวดนั้น} \\ \text{ผลตอบแทนรายไตรมาสต่อ 1 โทเคน} &= \frac{\text{จำนวนวันที่ใช้ในการคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสในแต่ละงวด} \times \text{อัตราผลตอบแทนรายไตรมาส} \times \text{มูลค่าต่อ 1 โทเคน}}{365 \text{ วัน}} \end{aligned}$$

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสในแต่ละรอบการจ่ายจะมีรายละเอียดการปิดเศษกศนิยม ดังนี้

ผลตอบแทนรายไตรมาสต่อ 1 โทเคน	กศนิยม 5 ตำแหน่ง ที่เหลือปิดเศษทิ้ง
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	กศนิยม 2 ตำแหน่ง โดยปิดเศษกศนิยมตำแหน่งที่ 2 ขึ้น ถ้าตำแหน่งที่ 3 มีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 5
จำนวนเงินรวมที่ต้องจ่ายให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละราย	กศนิยม 2 ตำแหน่ง ที่เหลือปิดเศษทิ้ง

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เหลือจากการปิดเศษจากการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจะถูกสะสมและนำไปคำนวณรวมเป็นผลตอบแทนค้างจ่าย โดยจะให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทุกราย

ตัวอย่างการคำนวณการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล¹

สมมติฐานการคำนวณ :	วันเริ่มโครงการ คือ วันที่ 2 ธันวาคม 2568
	วันจ่ายผลตอบแทนรอบแรก คือ วันที่ 31 มีนาคม 2569
	มูลค่าต่อ 1 โทเคน เท่ากับ 10 บาท
	นาย ก. ถือโทเคนดิจิทัลสิริอัน 2 จำนวน 10,000 โทเคน ณ วันกำหนดสิทธิ
	= 2 ธันวาคม 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569

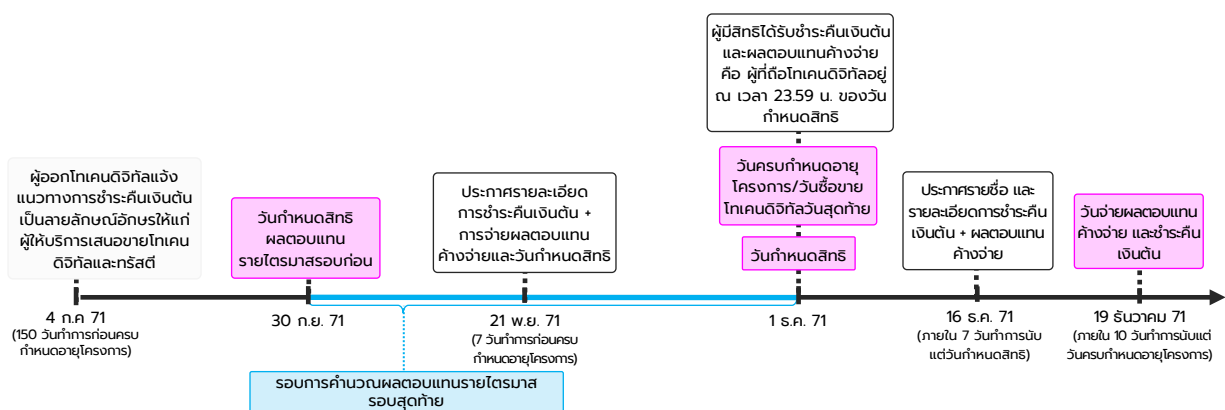
¹ ผลตอบแทนรายไตรมาสที่คำนวณนี้ เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณเพื่อประกอบความเข้าใจเท่านั้น มิใช่เป็นการรับประกันจำนวนผลตอบแทนรายไตรมาสที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือมีนิติบุคคลต่างประเทศจะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4) (ข) เงินส่วนแบ่งของกำไรหรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล

จำนวนวันที่ใช้ในการคำนวณ	= 120 วัน
ผลตอบแทนรายไตรมาสแรก	
ผลตอบแทนรายไตรมาสแรก (ต่อ 1 โทเคนดิจิทัลสิริฮับ2)	= $\frac{120 \text{ วัน} \times 6\% \times 10 \text{ บาท}}{365 \text{ วัน}}$
	= 0.1972603 บาทต่อโทเคน
	= 0.19726 บาทต่อโทเคน (ทศนิยม 5 ตำแหน่งที่เหลือปัดเศษทิ้ง)
ผลตอบแทนรายไตรมาสสำหรับ โทเคนดิจิทัลสิริฮับ2 ของนาย ก.	= 0.19726 บาทต่อโทเคน * 10,000 โทเคน
	= 1,972.60 บาท
หัก ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 15	= 295.89000 บาท
	= 295.89 บาท (ทศนิยม 2 ตำแหน่ง โดยปัดเศษทศนิยมตำแหน่งที่ 2 ขึ้น ถ้าตำแหน่งที่ 3 มีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 5)
ผลตอบแทนของนาย ก. - สุทธิ	= 1,972.60 บาท - 295.89 บาท
	= 1,676.71 บาท (ทศนิยม 2 ตำแหน่งที่เหลือปัดเศษทิ้ง)

4.2.3. วิธีการชำระคืนเงินต้น และผลตอบแทนค้างจ่ายเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ และปิดโครงการ

เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะชำระคืนเงินต้น และผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายใน 10 วันทำการนับแต่วันครบกำหนดอายุโครงการ (หรือวันที่ครบกำหนดอายุโครงการที่มีการขยายอายุโครงการออกไปเนื่องจากกรณีการดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ) โดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้แจ้งความประสงค์ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขาย ทั้งนี้ เงินต้น ผลตอบแทนค้างจ่าย รวมถึงหนี้โทเคนดิจิทัลอื่น ๆ (ถ้ามี) จะจ่ายในสกุลเงินบาท ตามหลักเกณฑ์ เชื้อเงิน และวิธีการที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกำหนด โดยอาจมีการหักภาษี ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจ่ายชำระหนี้โทเคนดิจิทัลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

แผนภาพ 4.2.3.-1 ตัวอย่างสรุประยะเวลาการชำระคืนเงินต้น และผลตอบแทนค้างจ่ายเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ



4.2.3.1. ขั้นตอนการดำเนินการเพื่อชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ

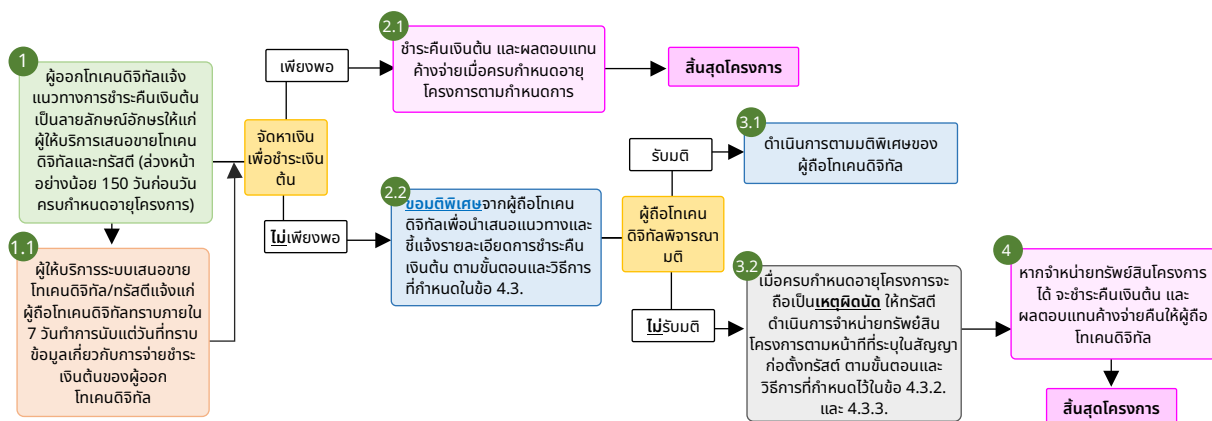
ก่อนครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะเริ่มดำเนินการ หรือพิจารณาแนวทางในการจัดหาเงินมาเพื่อชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน ไม่ว่าจะเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือการกู้ยืมเงินจากกรรมการบริษัท และ/หรือการกู้ยืมเงินจากผู้ให้กู้ยืมเงินอื่น และ/หรือการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท และ/หรือการก่อการผูกพันบนทรัพย์สินโครงการ (โดยได้รับอนุญาตจากกรอสตีเพื่อประโยชน์ในการชำระคืนเงินต้น ผลตอบแทนค้างจ่าย ค่าใช้จ่าย และ/หรือเพื่อวัตถุประสงค์และขอบเขตที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน) และ/หรือจากวิธีการอื่นใด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และดำเนินการตามขั้นตอน ดังนี้

- 1) อย่างน้อย 150 วันก่อนครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ในการแจ้งแนวทางการจัดหาเงินมาเพื่อชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน เป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและกรอสตี โดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ/หรือกรอสตี จะต้องแจ้งรายละเอียดแนวทางการชำระคืนเงินต้นที่ได้รับแจ้งข้อมูลมาจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบภายใน

7 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและคริปต์ได้รับแจ้งข้อมูลดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากเกิดกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีเงินไม่เพียงพอในการชำระคืนเงินต้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ครบจำนวน ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ/หรือคริปต์ จะต้องแจ้งวันกำหนดสิทธิในการเรียกขอมติพิเศษเพิ่มเติมด้วย

- 2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะพิจารณาความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดำเนินการโดยแยกเป็นกรณี ดังต่อไปนี้
 - 2.1) ในกรณีที่สามารถดำเนินการจัดหาเงินมาอย่างเพียงพอเพื่อชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างครบถ้วนภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนได้ ให้ถือว่าเป็นการสิ้นสุดโครงการตามแผนภาพ 4.2.3.1.-1 สรุปขั้นตอนการดำเนินการเพื่อชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ (2.1)
 - 2.2) ในกรณีที่ไม่สามารถ หรือคาดหมายได้ว่าจะไม่สามารถ จัดหาเงินมาได้อย่างเพียงพอในการชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนได้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องดำเนินการเพื่อขอมติพิเศษจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในข้อ 4.3. เพื่อนำเสนอแนวทางและชี้แจงรายละเอียดการชำระคืนเงินต้น เช่น วิธีการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดทำเพื่อให้ได้เงินมาเพื่อชำระคืนเงินต้น กำหนดการในการชำระคืนเงินต้น การขยายอายุโครงการเพื่อดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ อัตราผลตอบแทนรายไตรมาสภายหลังการขยายอายุโครงการ เป็นต้น ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาให้มติในการดำเนินการตามที่นำเสนอดังกล่าว หากรายละเอียดที่นำเสนอไม่ผ่านมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เมื่อครบกำหนดอายุโครงการจะถือว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลผิดนัดชำระหนี้ คริสต์จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งคริปต์ (ส่วนที่ 5 เอกสารแนบ 4) เพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการมาชำระคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต่อไป ตามแผนภาพ 4.2.3.1.-1 สรุปขั้นตอนการดำเนินการเพื่อชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ (2.2)

แผนภาพ 4.2.3.1.-1 สรุปขั้นตอนการดำเนินการเพื่อชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ



โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์อันดับ 2 มีระยะเวลาการดำเนินโครงการตามที่กำหนด 3 ปี โดยนับตั้งแต่วันที่กองคริปต์ก่อตั้งขึ้น ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะสามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลได้ถึงเวลา 23.59 น. ของวันกำหนดสิทธิเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ (“วันซื้อขายโทเคนดิจิทัลวันสุดท้าย”) โดยให้ถือเอาวันและเวลาดังกล่าวเป็นวันกำหนดรายชื่ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสและรับชำระคืนเงินต้น

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งวันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์อันดับ 2 รวมถึงแจ้งวันที่ครบกำหนดอายุโครงการให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนผ่านทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายหลังการจัดสรรผลตอบแทนค้างจ่าย และจ่ายชำระคืนเงินต้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแล้วเสร็จจะถือเป็นการสิ้นสุดโครงการ

4.3. หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส รวมไปถึงชำระคืนเงินต้น และผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะขอเปลี่ยนแปลง หรือขอผ่อนผันเงื่อนไขบางประการที่ได้ระบุไว้แล้วในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ในการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องขอมติจากผู้ถือโทเคน

ดิจิทัลโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในเอกสารนี้ โดยกัมตยของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบจากการดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในเอกสารนี้ จะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงมติหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้ การขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถดำเนินการได้ดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการโครงการ
- 2) เมื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งถือโทเคนดิจิทัลรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของโทเคนดิจิทัลที่ออกและเสนอขายทั้งหมดเข้าชื้อกันทำหนังสือขอให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยระบุเหตุผลในการเรียกขอมติไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องดำเนินการแจ้งวันกำหนดสิทธิภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล

4.3.1. มติ

4.3.1.1. มติทั่วไป

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้อีกเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ขององค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามข้อ 4.3.4. (“องค์ประกอบที่จำเป็น”)

- (ก) การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างในกองทรัสต์
- (ข) เรื่องสำคัญอื่นใดที่ไม่ได้ระบุไว้ในมติพิเศษข้อ 4.3.1.2 ซึ่งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ
- (ค) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ ก) และ ข)

4.3.1.2. มติพิเศษ

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้อีกเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น

- (ก) การขายหรือจำหน่ายไปซึ่งหุ้นในสิริพัฒน์ โพรโดยทรัสต์ หรือการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมปัส โดยสิริพัฒน์ โพร เฉพาะในกรณีซึ่งนอกเหนือจากขอบเขตที่กำหนดไว้แล้วในหนังสือชี้ชวน
- (ข) การชำระหนี้โทเคนดิจิทัลด้วยทรัพย์สินอื่นของผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือ
- (ค) การเปลี่ยนแปลงอายุโครงการ
- (ง) การเลื่อนวันชำระหรืองดชำระผลตอบแทน ชำระเงินต้นและ/หรือเงินจำนวนอื่นใดที่ค้างชำระหรือที่จะต้องจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- (จ) การเปลี่ยนแปลงแก้ไขอัตราผลตอบแทนรายไตรมาส
- (ฉ) กรณีผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถชำระผลตอบแทน และ/หรือชำระคืนเงินต้นได้ตามระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ และประสงค์ที่จะขยายระยะเวลาการชำระผลตอบแทน และ/หรือชำระคืนเงินต้นดังกล่าว
- (ช) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่ออายุ ยกเลิก สัญญา RSTA (สัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง) หรือ สัญญาเช่าแสนสิริ ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญ
- (ซ) การเข้าทำสัญญาให้บุคคลอื่นเช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- (ณ) การเลิกกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ญ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อตกลงในหนังสือชี้ชวน เอกสาร สัญญา หรือข้อตกลงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สามารถดำเนินการในเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามข้อ ก) ถึง ณ) ข้างต้น

4.3.2. วิธีการขอมติ

4.3.2.1. หนังสือขอมติ

หนังสือขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องมีรายละเอียดและข้อมูลของเรื่องที่จะเสนอขอมติเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือโทเคนดิจิทัล พร้อมมติที่จะขอให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลลงมติ วิธีการลงมติ วิธีการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม และช่วงเวลาที่เปิดให้สอบถามข้อมูล วันและช่วงเวลาที่เปิดให้ลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์ (“หนังสือขอมติ”)

4.3.2.2. วันกำหนดสิทธิ

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

4.3.3. วิธี ระยะเวลา และวิธีการจัดส่งหนังสือขอมติ

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะส่งหนังสือทางอิเล็กทรอนิกส์ในการขอมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยการส่งทางอีเมลหรือวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นใด และแจ้งกำหนดการประชุมหรือการลงมติให้กรรมาธิการ รวมถึงจัดให้มีการประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่เปิดให้ลงมติ

4.3.4. องค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องมีผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิออกเสียง (ไม่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ) มาร่วมลงมติไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมด ณ วันกำหนดสิทธิ และต้องมีโทเคนดิจิทัลรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ในกรณีที่การขอมติเป็นการขอมติครั้งใหม่ที่ได้เลื่อนมาจากการขอมติครั้งก่อนซึ่งไม่สามารถสรุปผลมติได้เนื่องจากไม่ครบองค์ประกอบที่จำเป็นตามที่กำหนดไว้ในวรรคนี้ องค์ประกอบที่จำเป็นสำหรับการขอมติครั้งใหม่ที่จะได้ออกมาจะต้องได้มาจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิออกเสียงตั้งแต่ 2 รายขึ้นไปซึ่งถือโทเคนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่ออกและเสนอขายทั้งหมด

การขอมติพิเศษของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในข้อ 4.3.1.2. ต้องมีผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิออกเสียง (ไม่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ) มาร่วมลงมติไม่น้อยกว่า 25 รายขึ้นไป ซึ่งถือโทเคนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 66 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่ออกและเสนอขายทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประกอบที่จำเป็น ในกรณีที่การขอมติเป็นการขอมติครั้งใหม่ที่ได้เลื่อนมาจากการขอมติครั้งก่อนซึ่งไม่สามารถสรุปผลมติได้ เนื่องจากไม่ครบองค์ประกอบที่จำเป็นตามที่กำหนดไว้ในวรรคนี้ องค์ประกอบที่จำเป็นสำหรับการขอมติครั้งใหม่ที่จะได้ออกมาจะต้องได้มาจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิออกเสียงตั้งแต่ 2 รายขึ้นไปซึ่งถือโทเคนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่ออกและเสนอขายทั้งหมด

4.3.5. วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลที่ตนถือ โดยการนับคะแนนเสียงจะอ้างอิงจากรายชื่อและจำนวนโทเคนดิจิทัลซึ่งระบุในรายชื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในเรื่องนั้น ๆ

4.3.6. วิธีการลงมติ

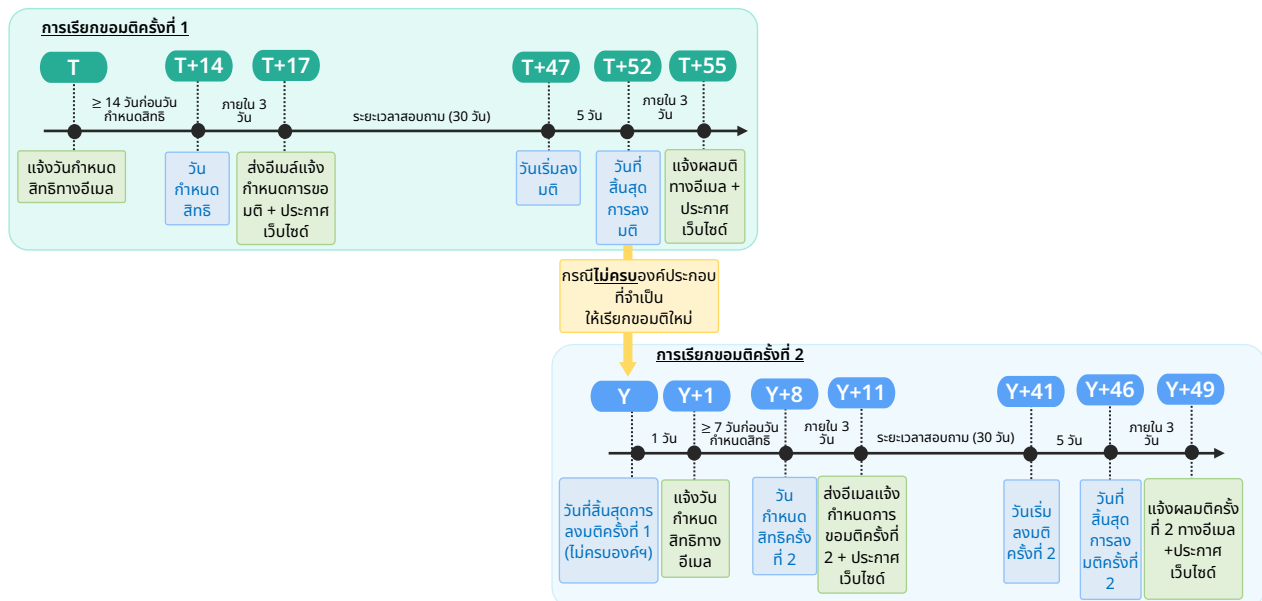
- (ก) หลังจากที่มีการส่งหนังสือขอมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวิธีที่กำหนดในข้อ 4.3.3 แล้ว ในวันทำการถัดไป ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิในการลงมติดูข้อมูลเพิ่มเติมผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้จัดไว้ โดยจะเปิดเผยไว้เป็นระยะเวลา 30 วัน ("ระยะเวลาสอบถาม") โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการตอบคำถามซึ่งเห็นว่าเกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจเท่าที่จะสามารถกระทำได้ ภายในช่วงเวลาดังกล่าว
- (ข) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งเตือนสิทธิการลงมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ล่วงหน้า 7 วันก่อนระยะเวลาลงมติ
- (ค) การลงมติจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ที่กำหนดโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบในทุก ๆ ครั้งที่มีการขอมติ โดยการลงมติผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์จะเป็นไปตามหลัก ข้อกำหนด และเงื่อนไขการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ตามที่พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กำหนด

- (ง) ในการลงมติในแต่ละครั้ง จะเปิดโอกาสให้มีการลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์เป็นระยะเวลา 5 วัน อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาขยายระยะเวลาการลงมติกว่าที่กำหนดนี้ก็ได้ โดยให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบก่อนหมดระยะเวลาลงมติ โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

4.3.7. แจ้งผลการลงมติ

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งผลการลงมติให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบผ่านทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ภายใน 3 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาลงมติ

แผนภาพ 4.4.-1 สรุปขั้นตอนการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล



4.4. เหตุการณ์และผลของการผิดนัด

4.4.1. กรณีเหตุการณ์

เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุการณ์ โดยกรณีสื่ออาจจำหน่ายหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ (และอาจรวมถึงการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลขายและโอนสิทธิตามสัญญา RSTA ให้กับบุคคลอื่นและได้รับชำระค่าตอบแทนจากการขายและโอนสิทธิดังกล่าว) หรือในฐานะผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ มีมติให้ สิริพัฒน์ โฟร์ จำหน่ายไปซึ่งกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ซึ่ง สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นเจ้าของตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในส่วนที่ 6 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (ก) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถดำเนินการจ่ายผลตอบแทนตามกำหนดชำระ ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส ตามที่กำหนดไว้ข้อ 4.2.2. ของหนังสือชี้ชวน
- (ข) สิริพัฒน์ โฟร์ ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส
- (ค) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถดำเนินการชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายในอายุโครงการ (Maturity) และไม่ได้รับมติพิเศษจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการขยายอายุโครงการหรือการดำเนินการอื่นใดเพื่อชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือในกรณีที่ได้รับมติพิเศษจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้ขยายอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถดำเนินการชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ภายในระยะเวลาตามที่ได้รับมติพิเศษดังกล่าว
- (ง) เมื่อสัญญาเช่าแสนสิริ มีเหตุให้ยกเลิกก่อนครบกำหนดอายุสัญญา และไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาทดแทนได้ภายใน 6 เดือน
- (จ) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามหน้าที่อื่น ๆ ที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และเหตุผิดหน้าที่เช่นนั้นยังคงมีอยู่เป็นระยะเวลา 60 วันนับจากวันที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับหนังสือแจ้งเหตุผิดหน้าที่จากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ก.ล.ด. หรือผู้มีส่วนได้เสียอื่นใด (แล้วแต่กรณี)

- (จ) กรณีจากการออกโทเคนดิจิทัล หรือการกระทำตามภาระหน้าที่ที่เป็นสาระสำคัญอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างของผู้ออกโทเคนดิจิทัลอันเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัลไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย
- (ข) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพจน์ โฟร์ ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพจน์ โฟร์ หรือเพื่อขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพจน์ โฟร์ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และสถานการณ์เป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือการดำเนินการดังกล่าวไม่ได้รับการปลดปล่อยภายใน 45 วันนับแต่วันที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพจน์ โฟร์ ตกอยู่ในสถานะดังกล่าว หรือนับแต่วันที่มีการยื่นคำฟ้องหรือคำร้องต่อศาลเพื่อดำเนินการเช่นนั้น (แล้วแต่กรณี)
- (ค) ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพจน์ โฟร์ ต้องคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาด หรือคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการให้ชำระเงิน (ไม่ว่าจะเป็นสกุลเงินใด) ให้ชำระครั้งเดียวหรือหลายครั้ง โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถชำระหนี้ดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาดของศาลหรือคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการนั้น ๆ และการไม่ชำระหนี้ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระคืนเงินลงทุนและผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- (ง) เมื่อปรากฏว่า (1) มีคำสั่งยึดหรืออายัดทรัพย์สินโครงการที่สำคัญ หรือรายได้ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพจน์ โฟร์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญต่อการประกอบธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพจน์ โฟร์ หรือ (2) มีการดำเนินการทางกฎหมายอื่นใด รวมถึงการแต่งตั้งผู้บังคับหลักประกันตามกฎหมาย ซึ่งคำสั่งหรือการถูกดำเนินการทางกฎหมายนั้นมีผลบังคับเอาต่อกิจการ ทรัพย์สินโครงการที่สำคัญ หรือรายได้ที่เป็นส่วนสำคัญในการประกอบธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพจน์ โฟร์ และการดำเนินการดังกล่าวอาจเกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระคืนเงินลงทุนและผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน เว้นแต่คดีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพจน์ โฟร์ ต้องคำสั่งยึดหรืออายัด หรือการดำเนินการทางกฎหมายนั้นอยู่ในระหว่างการโต้แย้งโดยสุจริต ซึ่งในกรณีดังกล่าวให้ถือว่ามิได้เป็นเหตุผิดนัดที่เกี่ยวข้องกับเหตุผิดนัดตามหนังสือชี้ชวนนี้ ตราบเท่าที่คดีหรือการดำเนินการทางกฎหมายนั้นยังไม่มีผลการตัดสินเป็นที่สุด
- (ฉ) ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพจน์ โฟร์ กระทำการใด ๆ หรือเมื่อมีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการที่ขัดแย้งกฎหมายอันส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพจน์ โฟร์ ต้อง
 - (1) เลิกประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป และการหยุดประกอบธุรกิจดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือ
 - (2) มีมติผู้ถือหุ้นให้เลิกกิจการ หรือ
 - (3) ประกาศเป็นการทั่วไปว่าจะเลิกกิจการ หรือ เข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการหรือชำระบัญชี
 เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการดังกล่าว เป็นการออกโดยเหตุอันสุดวิสัยที่มีได้เป็นความผิดและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพจน์ โฟร์ เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น
- (ช) ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพจน์ โฟร์ กระทำการดังต่อไปนี้
 - (1) ประกาศว่าไม่สามารถปฏิบัติตามภาระหน้าที่ทางการเงินของตน หรือระงับ หรือหยุดพักการชำระหนี้ของตนเป็นการทั่วไป ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ว่าเป็นหนี้ประเภทใด ๆ หรือ
 - (2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพจน์ โฟร์ หรือท่าความตกลงหรือทำการโอนสิทธิทั่วไป หรือการประนีประนอมเพื่อประโยชน์ของเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับหนี้ใด ๆ ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพจน์ โฟร์เนื่องมาจากการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพจน์ โฟร์ ไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ได้
- (ฌ) ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพจน์ โฟร์ ไม่ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลซึ่งทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนโครงการจะดำเนินการแจ้งให้ทราบดีถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถดำเนินการจัดสรรหรือจ่ายค่าตอบแทนตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเกินกว่า 1 ไตรมาส หรือสิริพจน์ โฟร์ ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามสัญญา RSTA เกินกว่า 1 ไตรมาส เพื่อให้ทราบดีว่าการจัดส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือสิริพจน์ โฟร์ (ในกรณีที่สิริพจน์ โฟร์ เป็นผู้กระทำความผิด) ให้ดำเนินการแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ทราบดีว่าการจัดส่งหนังสือแจ้งเตือน

4.4.2. การดำเนินการเมื่อเกิดเหตุผิดนัด

เมื่อเกิดเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.4.1. ให้กรรตดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) เข้าทำหน้าที่เรียกร้องสิทธิจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลแทนผู้ถือโทเคนดิจิทัล จนกว่ากรรตจะได้ดำเนินการให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และจัดสรรและชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายในข้อ 6.5 ของสัญญาก่อตั้งกรรตแล้วเสร็จ โดยกรรตมีสิทธิหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการตามหน้าที่เรียกร้องสิทธิดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายที่กรรตและผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับอันเป็นผลมาจากการผิดนัดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- 2) เข้าควบคุมหรือดำเนินการบริหารจัดการใด ๆ เกี่ยวกับสิริพัฒน์ โฟร์ ไม่ว่าโดยการดำเนินการในฐานะผู้ถือหุ้น การเปลี่ยนแปลง และ/หรือ การแต่งตั้งคณะกรรมการ หรือกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของสิริพัฒน์ โฟร์ การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของสิริพัฒน์ โฟร์ การเปลี่ยนแปลงตัวคู่สัญญา การเข้าสวมสิทธิในสัญญาใด ๆ ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นคู่สัญญา รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่าแสนสิริ และ/หรือ สัญญาอื่นใดกับบุคคลภายนอกซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงหรือโดยอ้อมกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริ 2 การเข้าดำรงตำแหน่งหรือมีอำนาจออกคำสั่ง หรือดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาดังกล่าว หรือการกระทำในลักษณะเดียวกัน ทั้งนี้ อาจรวมถึงการใช้สิทธิในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกสัญญา RSTA การเข้าสวมสิทธิในการรับกระแสรายได้ตามสัญญา RSTA แทนผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA เพื่อวัตถุประสงค์ในการนำกระแสรายรับดังกล่าวมาชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายหลังการหักค่าใช้จ่าย และ/หรือ เงินสำรองค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย หรือการบริหารจัดการทรัพย์สินตามดุลยพินิจของกรรต เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่จำเป็น นอกจากนี้ อาจรวมถึงการดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ที่สิริพัฒน์ โฟร์ ได้ดำเนินการอยู่ก่อนเกิดเหตุผิดนัด เพื่อรักษามูลค่าทรัพย์สิน หรือเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการโทเคนดิจิทัล ตลอดจนการว่าจ้างบุคคลภายนอกหรือผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เพื่อดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ภายใต้ขอบเขตของกฎหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- 3) จำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และจัดสรรและชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายในข้อ 6.5 ของสัญญาก่อตั้งกรรต

4.4.3. ขั้นตอนและวิธีการในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเมื่อเกิดเหตุผิดนัด

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการนั้นอาจกระทำได้ 2 รูปแบบ ดังนี้

- ก) การจำหน่ายหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ (และอาจรวมถึงการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลขายและโอนสิทธิตามสัญญา RSTA ให้กับบุคคลอื่นและได้รับชำระค่าตอบแทนจากการขายและโอนสิทธิดังกล่าว) หรือ
- ข) การจำหน่ายทรัพย์สินทางอ้อม โดยกรรต ในฐานะผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ มีมติให้ สิริพัฒน์ โฟร์ จำหน่ายไปยังกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ซึ่ง สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นเจ้าของ

ทั้งนี้ การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเนื่องจากมีเหตุผิดนัด กรรตจะพิจารณาดำเนินการเลือกรูปแบบการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามรูปแบบข้างต้น โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์เป็นสำคัญ และจะดำเนินการ ตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- (1) ให้กรรตจัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของกองกรรต หรือมีมติในฐานะผู้ถือหุ้นให้ สิริพัฒน์ โฟร์ จำหน่ายไปยังกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส โดยการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขายทรัพย์สินของกองกรรตทั้งหมด (Bidding) โดยวิธีการประกวดราคาที่โปร่งใส และขายทรัพย์สินของกองกรรตทั้งหมดให้แก่ผู้ซึ่งให้ราคาสูงที่สุด

- (1.1) ในกรณีจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโดยกรรต ให้กรรตจัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยกรรตเป็นผู้ดำเนินการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) โดยวิธีการประกวดราคาได้มาตรฐาน หรือที่ปฏิบัติกันเป็นการทั่วไปในการประมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ลักษณะเดียวกันกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และในกรณีจำหน่ายหุ้น (ซึ่งอาจรวมถึงการดำเนินการให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลขายและโอนสิทธิตามสัญญา RSTA ให้กับบุคคลอื่นและได้รับชำระค่าตอบแทนจากการขายและโอนสิทธิดังกล่าว) ต้องดำเนินการภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย โดยต้องจัดให้มีการประกวดราคาดำเนินไปด้วยความโปร่งใส และจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ซึ่งให้ราคาสูงที่สุด

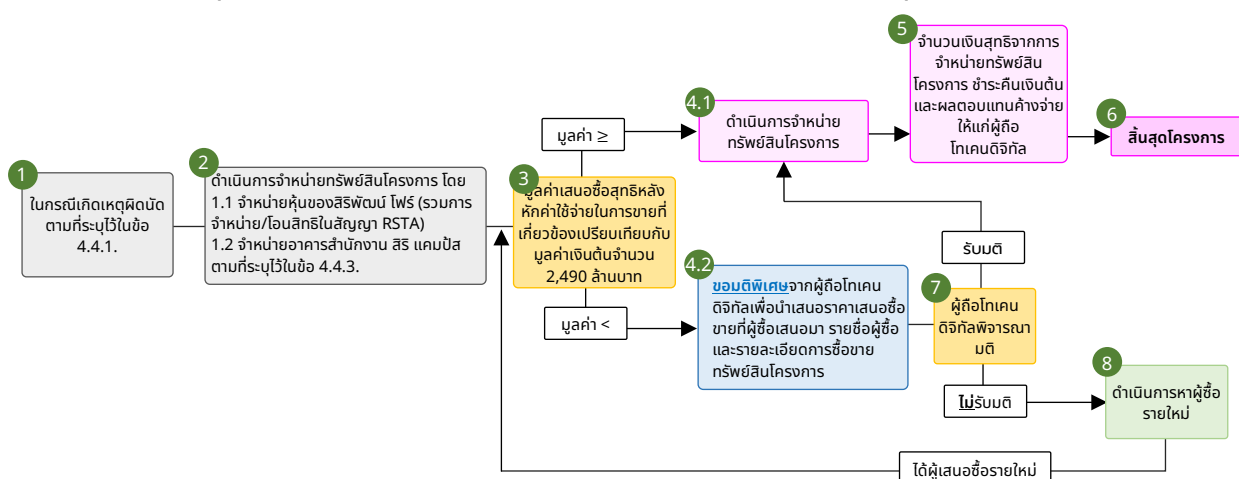
- (1.2) ในกรณีที่กรีสตี ในฐานะผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ มีมติให้ สิริพัฒน์ โฟร์ จำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส เนื่องจากมีเหตุผิดปกติ ในมติดังกล่าวต้องระบุบัญชีธนาคารของกองกรีสตีที่ สิริพัฒน์ โฟร์ ต้องนำเงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ดังกล่าวฝากเข้าบัญชีนั้น
- (1.3) ให้กรีสตีใช้รายงานการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งมีอายุไม่เกิน 6 เดือนในวันที่เริ่มประกวดราคาของแต่ละคราว หรือจัดให้มีการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ใหม่ เพื่อใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงประกอบการดำเนินการประกวดราคาเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ทั้งนี้ มูลค่าจากการประเมินเป็นเพียงตัวเลขที่กรีสตีใช้อ้างอิงเท่านั้น ไม่ใช่หน้าที่หรือข้อบังคับของกรีสตีที่จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ให้ได้ไม่น้อยกว่ามูลค่าหรือราคาประเมินของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสดังกล่าว อย่างไรก็ตาม วัตถุประสงค์สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหรือทรัพย์สินของกองกรีสตีที่มีมูลค่าสุทธิ²ต่ำกว่ามูลค่าเงินต้น 2,490 ล้านบาท กรีสตีต้องได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลก่อนดำเนินการ

นอกจากนี้ หากเป็นการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) ตามที่กำหนดไว้ข้างต้น โดยราคาที่ได้รับการประกวดราคา ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยในตลาด ณ เวลานั้น รวมถึงเหตุผลทางธุรกิจ สถานการณ์ สภาพคล่อง หรือสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาพเศรษฐกิจ หรือปัจจัยอื่น ๆ ส่งผลให้ไม่สามารถหาผู้ซื้อซึ่งเสนอราคา มากกว่ามูลค่าทรัพย์สินโครงการที่ได้มาจากการประเมินดังกล่าวได้ กรีสตีจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลก่อนดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

(2) กรีสตีอาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใด เพื่อให้คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลแก่กรีสตีในการดำเนินการประกวดราคาตามข้อ 4.4.3. (1) ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายข้างต้นให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถเรียกคืนค่าใช้จ่ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีเหตุผิดปกติ ให้กรีสตีเป็นอันหลุดพ้นจากหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งกรีสตีนี้ เมื่อได้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และการจัดสรรและชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเรียบร้อยแล้ว และในกรณีที่เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโดยการจำหน่ายไปยังกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส เมื่อกรีสตีได้ออนหุ้นคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในฐานะผู้ก่อตั้งกรีสตีตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรีสตีนี้ โดยที่ กรีสตีสามารถหักภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนกรีสตี ค่าจ้างที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองกรีสตี ทั้งที่ต้องจ่ายให้แก่กรีสตีหรือบุคคลอื่นใด ก่อนจะนำเงินส่วนที่เหลือเข้าบัญชีธนาคารของกองกรีสตีเพื่อชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต่อไป

แผนภาพ 4.6.3.-1 สรุปขั้นตอนการดำเนินงานในกรณีที่จำหน่ายทรัพย์สินโครงการเนื่องจากมีเหตุผิดปกติ



² หมายถึง มูลค่าเสนอซื้อสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าธรรมเนียมการขายทรัพย์สิน (ค่านายหน้า) ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าอากรแสตมป์กรณีโอนหุ้น ค่าธรรมเนียมในการโอนอสังหาริมทรัพย์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น

4.4.4. ขั้นตอนและวิธีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเมื่อเกิดเหตุการณ์

ในกรณีที่จำเป็นต้องมีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายหลังการเกิดเหตุการณ์ ให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนต้องเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ วันกำหนดสิทธิ โดยใช้วันกำหนดสิทธิเดียวกันกับผลตอบแทนรายไตรมาสที่กำหนดไว้ก่อนการเกิดเหตุการณ์
- (2) จ่ายผลตอบแทนโดยนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือวิธีการอื่นใด ตามข้อมูลให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และการความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยจะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้โดยกรณีดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (2.1) มอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลประกาศการจ่ายผลตอบแทน วันกำหนดสิทธิผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน และอัตราผลตอบแทน โดยส่งอีเมลแจ้งผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือโทเคนดิจิทัลของกองกฤษฎี ณ วันกำหนดสิทธิ
 - (2.2) ดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละตามที่กฎหมายกำหนดของผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)
 - (2.3) อัตราผลประโยชน์ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในแต่ละกลุ่มจะได้รับจากกองกฤษฎีให้เทียบเคียงจากอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ตามกรณีที่เกี่ยวข้อง

4.5. เทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2

4.5.1. สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)

สัญญาอัจฉริยะ หรือ Smart Contract บนระบบเครือข่ายบล็อกเชน (Blockchain) เป็นโปรแกรมหรือชุดคำสั่งที่ใช้ในการบริหารจัดการข้อมูล รวมถึงสิทธิในการเปลี่ยนแปลงข้อมูลบนระบบเครือข่ายบล็อกเชน เมื่อมีการติดตั้ง (Deploy) สัญญาอัจฉริยะบนเครือข่ายบล็อกเชน เครือข่ายจะมีการกำหนดเลขที่ของสัญญาอัจฉริยะ (Contract Address) เพื่อใช้ในการอ้างอิงถึงชุดคำสั่งดังกล่าว และยังสามารถใช้ในการยืนยันได้ว่า สัญญาอัจฉริยะไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากที่ติดตั้งครั้งแรก ในส่วนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 จะถูกควบคุมโดยสัญญาอัจฉริยะบนระบบบล็อกเชน โดยมีการใช้ชุดซอร์สโค้ดเพื่อสร้างสัญญาอัจฉริยะ ดังต่อไปนี้

4.5.1.1. ซอร์สโค้ดสำหรับสัญญาอัจฉริยะ ERC20 ซึ่งเป็นชุดคำสั่งที่ใช้สำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2

การสร้างโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 ทำได้โดยการปรับใช้ ("deploy") ชุดรหัสคำสั่งสำหรับสัญญาอัจฉริยะ ERC20 เข้าสู่บล็อกเชน SIX Protocol บนเครือข่าย mainnet ผ่านกระเป๋าสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีสิทธิของเจ้าของสัญญาอัจฉริยะ (Admin Address) โดยภายหลังจากการ deploy ชุดรหัสคำสั่งสำหรับสัญญาอัจฉริยะเสร็จสิ้น จะได้ผลลัพธ์เป็นเลขที่สัญญาอัจฉริยะ (Contract Address) ของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 ทั้งนี้ภายใต้ชุดรหัสคำสั่งสำหรับสัญญาอัจฉริยะนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิต่าง ๆ สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 ได้แก่

- (ก) สิทธิในการสร้างโทเคนดิจิทัล
- (ข) สิทธิในการทำลายโทเคนดิจิทัล
- (ค) สิทธิในการกำหนดผู้บริหารโทเคนดิจิทัล
- (ง) สิทธิในการปรับปรุงข้อมูลผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- (จ) สิทธิในการปรับปรุงปริมาณโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

หลังจากได้ทำการ deploy ชุดรหัสคำสั่งสำหรับสัญญาอัจฉริยะผ่านกระเป๋าสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีสิทธิของเจ้าของสัญญาอัจฉริยะ (Admin Address) แล้ว ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการสร้างโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 และจัดเก็บโทเคนดิจิทัลในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (wallet) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล พร้อมทั้งให้สิทธิการปรับปรุงข้อมูลผู้ถือโทเคนดิจิทัลและปริมาณการถือครองโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งทำหน้าที่นายทะเบียนโครงการ โดยข้อมูลการถือครองโทเคนดิจิทัลทั้งหมดจะถูกจัดเก็บในเลขที่สัญญาอัจฉริยะ (Contract Address) ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 บน Blockchain SIX Protocol ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถเข้าถึงและตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะทั้งหมด ซึ่งจะถูกรวบรวมไว้ที่

<https://evm.sixscan.io/token/0xd0c09Cc1988a8C82e4bB29Bc671cB8269113e5f6> ซึ่งเป็นซอร์สโค้ดที่อยู่ระบบ mainnet

4.5.2. ผู้ทำหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ:

เพื่อสร้างความโปร่งใส ความปลอดภัย และเพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดหน้าที่ในการจัดทำและตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะตามประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ โดยมี 3 บริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1) บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด เป็นผู้จัดทำสัญญาอัจฉริยะ:

ด้วยประสบการณ์ในการเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำหรับโครงการ SiriHub Investment token ซึ่งเป็นโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนโครงการแรกของประเทศไทยภายใต้การกำกับดูแลของ ก.ล.ต. ส่งเสริมให้บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด มีความรู้ความเข้าใจในสัญญาอัจฉริยะที่เกี่ยวข้องกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนทั้งในเรื่องของการออกแบบ การพัฒนา กลไกของสัญญาอัจฉริยะให้เข้ากับรูปแบบความต้องการโดยคำนึงถึงการปกป้องสิทธิของผู้ลงทุน สำหรับโครงการรูปแบบต่าง ๆ ได้

2) บริษัท รีโคนิคซ์ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะภายนอก

บริษัท รีโคนิคซ์ จำกัด (“รีโคนิคซ์”) เป็นบริษัทที่ร่วมลงทุนโดยบริษัท เบลู 8 พลัส จำกัด (มหาชน) (“BE8”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านเทคโนโลยีดิจิทัล ให้บริการแบบครบวงจรในด้าน CRM, ระบบวิเคราะห์ข้อมูล และเทคโนโลยีดิจิทัล และมีความเชี่ยวชาญเป็นพิเศษเกี่ยวกับระบบ CRM แบบครบวงจรที่ใช้ซอฟต์แวร์ Salesforce CRM โดยรีโคนิคซ์ให้บริการด้าน Cyber Security โดยมีความเชี่ยวชาญในการทดสอบระบบ เพื่อหาช่องโหว่และการทำ Smart Contract Audit

3) บริษัท ซิคซ์ เนทเวิร์ค (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นผู้สอบทานเกี่ยวกับสัญญาอัจฉริยะ:

บริษัท ซิคซ์ เนทเวิร์ค (ไทยแลนด์) จำกัด (“SIX”) เป็นผู้ให้บริการระบบบล็อกเชน SIX Protocol ที่ได้ดำเนินการตรวจสอบและทดสอบความสอดคล้องของสัญญาอัจฉริยะที่จัดทำโดย บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด ทั้งในด้านการทำงาน ความถูกต้อง ความเสถียร และความเข้ากันได้กับระบบของ SIX Protocol เพื่อให้มั่นใจว่าสัญญาอัจฉริยะที่ใช้ในการออกและบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลสามารถทำงานได้อย่างถูกต้องภายใต้ระบบบล็อกเชนที่เลือกใช้ ก่อนที่จะนำส่งสัญญาอัจฉริยะให้ผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะอิสระทำการตรวจสอบในขั้นตอนต่อไป

สรุปความเห็นจากผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะภายนอก (รีโคนิคซ์) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	ประเด็น	ความเสี่ยง	ข้อเสนอแนะ	แนวทางการป้องกัน / การแก้ไข
1	ความเสี่ยงจากการควบคุมสัญญาอัจฉริยะ : สัญญาอัจฉริยะที่ใช้สามารถถูกควบคุมและเปลี่ยนแปลงข้อมูลได้ผ่านกระเป๋าสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีสิทธิของเจ้าของสัญญาอัจฉริยะ (Admin Address) ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อความปลอดภัยของข้อมูล	ปานกลาง	ควรจัดให้มีระบบที่ให้หลายฝ่ายร่วมกันควบคุม (Multi signature) กระเป๋าสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีสิทธิของเจ้าของสัญญาอัจฉริยะ (Admin Address)	สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 จะมีการควบคุมตาม “กระบวนการจัดเก็บรหัสการเข้าถึงกระเป๋าสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีสิทธิของเจ้าของสัญญาอัจฉริยะ (Admin Address)” ที่ระบุไว้ในเนื้อหาด้านล่าง
2	ความเสี่ยงจากการใช้ solidity compiler รุ่นที่เก่ากว่าที่มีในปัจจุบัน สัญญาอัจฉริยะนี้ใช้ solidity compiler รุ่น 0.8.24 ทั้งนี้ solidity compiler รุ่นล่าสุดที่มีความเสถียรในปัจจุบัน คือรุ่น 0.8.28	ไม่มี	ควรอัปเดต solidity compiler ให้เป็นรุ่นปัจจุบัน คือ 0.8.28 ทั้งนี้การใช้ compiler รุ่น 0.8.24 นั้นไม่ได้ก่อให้เกิดความเสี่ยงแต่อย่างใด อีกทั้งคุณสมบัติการทำงานของ compiler รุ่น 0.8.24 ที่นำมาใช้นี้ ไม่ได้มีผลเกี่ยวข้องกับ รุ่น 0.8.28 ที่ทำการเพิ่มหรือแก้ไข	ไม่มีความเสี่ยง เนื่องจากไม่ได้ส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยของสัญญาอัจฉริยะแต่อย่างใด

กระบวนการจัดเก็บรหัสการเข้าถึงกระเป๋าสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีสิทธิของเจ้าของสัญญาอัจฉริยะ (Admin Address)

ขั้นตอนและกระบวนการจัดเก็บ

- ผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องมอบหมายให้ผู้แทนของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจำนวน 2 คน เพื่อดำเนินการสร้างกระเป๋าสินทรัพย์ดิจิทัล (Wallet) ที่มีสิทธิของเจ้าของสัญญาอัจฉริยะขึ้น และทำการแยกกันบันทึกรหัสการเข้าถึงกระเป๋าดังกล่าวในของปิดผนึก โดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะไม่เข้าร่วมสังเกตการณ์ในขั้นตอนการบันทึกรหัสดังกล่าว
- ผู้แทนของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดเก็บรหัสดังกล่าวไว้ในตู้เซฟ ซึ่งใช้สำหรับจัดเก็บรหัสการเข้าถึงกระเป๋าสินทรัพย์ดิจิทัล (Wallet) เท่านั้น และอยู่ในสถานที่ที่มีการควบคุมการเข้าออกด้วยเครื่องสแกนใบหน้า (Face Scan) และมีการติดตั้งกล้องวงจรปิดเพื่อรักษาความปลอดภัย โดยที่ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจำนวน 1 คนเป็นผู้มีสิทธิเข้าสถานที่ดังกล่าว (“ผู้มีสิทธิเข้าถึงสถานที่เก็บตู้เซฟ”) เพื่อให้มีกระบวนการสอบทานการใช้งานรหัสการเข้าถึงกระเป๋าสินทรัพย์ดิจิทัล (Wallet) ที่มีสิทธิของเจ้าของสัญญาอัจฉริยะของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- ผู้แทนของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องกำหนดรหัส (Pin) ตู้เซฟ รวมถึงจัดเก็บรหัส (Pin) และกุญแจเข้าถึงตู้เซฟ โดยกำหนดให้บุคคลที่กำหนดและจัดเก็บรหัส (Pin) และกุญแจเป็นคนละคนกัน โดยตู้เซฟดังกล่าวจะสามารถเปิดได้ต่อเมื่อมีการใช้รหัส (Pin) และกุญแจร่วมกัน

กระบวนการเบิกรหัสการเข้าถึงกระเป๋าสินทรัพย์ดิจิทัล (Wallet) ที่มีสิทธิของเจ้าของสัญญาอัจฉริยะ

- ผู้แทนของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจำนวน 2 คนจะต้องติดต่อผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อบันทึกผู้มีสิทธิเข้าถึงสถานที่เก็บตู้เซฟไปยังสถานที่ที่ใช้ในการจัดเก็บรหัสการเข้าถึงกระเป๋าสินทรัพย์ดิจิทัล (Wallet) ที่มีสิทธิของเจ้าของสัญญาอัจฉริยะ
- ผู้มีสิทธิเข้าถึงสถานที่เก็บตู้เซฟดำเนินการสแกนใบหน้าเพื่อให้ผู้แทนของผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถเข้าถึงตู้เซฟได้
- ผู้แทนของผู้ออกโทเคนดิจิทัลคนหนึ่งจะต้องทำการไขกุญแจตู้เซฟ และผู้แทนของผู้ออกโทเคนดิจิทัลอีกคนหนึ่งจะต้องดำเนินการถอดรหัสเพื่อเปิดตู้เซฟ
- เมื่อใช้งานรหัสการเข้าถึงกระเป๋าสินทรัพย์ดิจิทัล (Wallet) ที่มีสิทธิของเจ้าของสัญญาอัจฉริยะแล้วเสร็จให้นำรหัสการเข้าถึงกระเป๋าสินทรัพย์ดิจิทัล (Wallet) ที่มีสิทธิของเจ้าของสัญญาอัจฉริยะดังกล่าวจัดเก็บไว้ในตู้เซฟเดิมและให้ผู้แทนของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่เก็บรหัสทำการตั้งรหัสผ่านใหม่ทุกครั้ง โดยผู้มีสิทธิเข้าถึงสถานที่เก็บตู้เซฟต้องตรวจสอบให้แน่ใจว่าตู้เซฟปิดสนิทและล็อกอย่างถูกต้องแล้ว และเมื่อออกมาจากสถานที่จัดเก็บตู้เซฟแล้ว ผู้มีสิทธิเข้าถึงสถานที่เก็บตู้เซฟจะต้องตรวจสอบให้แน่ใจว่าสถานที่ดังกล่าวได้ถูกล็อกอย่างเหมาะสมแล้ว

ทั้งนี้สัญญาอัจฉริยะสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์รับ2 ได้มีการปรับปรุงแก้ไขให้เป็นไปตามข้อเสนอแนะของ 5 องค์กรที่เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และได้รับการรับรองว่าเป็นไปตามข้อกำหนดความต้องการสำหรับการนำไปใช้งาน โดยปัจจุบันสัญญาอัจฉริยะยังคงมาตรฐานไว้ตามเดิมและยังไม่พบข้อบกพร่องที่กระทบต่อการดำเนินงานและสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของสัญญาอัจฉริยะ

4.5.3. บล็อกเชน (Blockchain)

4.5.3.1. ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบล็อกเชน SIX Protocol

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เลือกใช้บล็อกเชน SIX Protocol สำหรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์รับ2 เนื่องจาก SIX ซึ่งผู้ให้บริการบล็อกเชน SIX Protocol เป็นหนึ่งในผู้เชี่ยวชาญด้านเทคโนโลยีบล็อกเชนรุ่นใหม่ในประเทศไทย โดยมีทีมงานคุณภาพที่มีประสบการณ์ด้านสัญญาอัจฉริยะและเทคโนโลยีบล็อกเชนกว่า 5 ปี โครงการหลักของ SIX คือการพัฒนาบล็อกเชน SIX Protocol รวมถึงการให้บริการอื่น ๆ นอกจากนี้ SIX ยังได้รับความไว้วางใจจากพันธมิตรทางธุรกิจชั้นนำมากมาย เช่น Klaytn (บล็อกเชนอันดับหนึ่งของเกาหลีใต้ที่ดูแลโดย Kakao Group), Ookbee, Techsauce ฯลฯ

ทั้งนี้ บล็อกเชน SIX Protocol ได้ออกแบบให้มีความน่าเชื่อถือด้วยการใช้ระบบตรวจสอบและบันทึกธุรกรรมแบบ Proof of Staked Authority (PoSA) ซึ่งปรับปรุงจากกลไกฉันทามติอย่าง Proof of Stake (PoS) แบบเดิมที่มีการเพิ่มการคัดกรองคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบธุรกรรมด้วยชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของผู้ตรวจสอบ เพื่อควบคุมมาตรฐานความน่าเชื่อถือของบล็อกเชน โดยผู้ตรวจสอบธุรกรรมแต่ละรายที่ผ่านการอนุมัติแล้วจะต้องมีการวางทรัพย์สินเพื่อค้ำประกันความถูกต้องของการตรวจสอบอีกด้วย

4.5.3.2. ผู้ตรวจสอบธุรกรรมของบล็อกเชน SIX Protocol (Node Validator)

บล็อกเชน SIX Protocol ใช้วิธีการพิสูจน์ธุรกรรมเพื่อนำขึ้นบล็อกเชนแบบ Proof of Staked Authority (PoSA) โดยในปัจจุบันมีผู้เข้าร่วมเป็นผู้ร่วมตรวจสอบธุรกรรม (Node Validator) ทั้งหมด 18 ราย ซึ่งมาจากหลากหลายกลุ่มธุรกิจที่มีความมั่นคง และมีชื่อเสียงในภาคส่วนของตนเอง อาทิ กลุ่มธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศและพัฒนาแพลตฟอร์มดิจิทัล กลุ่มการเงินและสินทรัพย์ดิจิทัล กลุ่มสื่อและการตลาดออนไลน์ รวมถึงกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และบริการทางธุรกิจ โดยแต่ละรายล้วนเป็นองค์กรหรือผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และบทบาทชัดเจนในอุตสาหกรรมของตน

โดยความน่าเชื่อถือของ Node Validator แต่ละรายสะท้อนจากทั้งฐานะทางธุรกิจที่มั่นคง การเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ การมีส่วนร่วมกับเครือข่ายระดับประเทศหรือสากล และการปฏิบัติตามแนวทางการกำกับดูแลที่เป็นธรรมและตรวจสอบได้ โดยผู้ดำเนินการในเครือข่ายจะต้องผ่านการคัดเลือกตามเกณฑ์ที่กำหนด และมีการวางเงินประกันเพื่อสร้างแรงจูงใจให้รักษามาตรฐานการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ

ทั้งนี้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถตรวจสอบรายชื่อและปริมาณสินทรัพย์ที่ถูกนำมาวางค้ำประกันของผู้ตรวจสอบธุรกรรมได้บน <https://sixscan.io/sixnet/validators>

4.5.3.3. ภาษาโปรแกรมของสัญญาอัจฉริยะ

ภาษาโปรแกรมที่ใช้สำหรับการเขียนสัญญาอัจฉริยะสำหรับโครงการนี้ ได้แก่ Solidity ซึ่งเป็นภาษาที่ได้รับความนิยมอย่างแพร่หลายทั่วโลก โดยมีบริษัทและสถาบันการเงินชั้นนำจำนวนมากเลือกใช้ในการพัฒนาสัญญาอัจฉริยะ โดยภาษานี้ถูกออกแบบให้มีฟังก์ชันการทำงานที่ชัดเจนและรัดกุม ผ่านการตรวจสอบและทดสอบการใช้งานจริงมาแล้ว ทำให้มั่นใจได้ว่าจะมีความน่าเชื่อถือ และมีจุดบกพร่องที่ต่ำมากเมื่อเทียบกับภาษาสำหรับการพัฒนาสัญญาอัจฉริยะอื่น ส่งผลให้สัญญาอัจฉริยะทำงานได้อย่างถูกต้องตามที่กำหนด (อ่านรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับ Solidity ได้ที่ <https://soliditylang.org/>)

ทั้งนี้ Six Protocol ใช้สถาปัตยกรรมที่รองรับ EVM (Ethereum Virtual Machine) อย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งหมายความว่าสามารถทำงานร่วมกับ Smart Contract ที่เขียนด้วยภาษา Solidity ได้ และสามารถใช้อุปกรณ์หรือระบบนิเวศของ Ethereum เช่น MetaMask, Hardhat, Remix และเครื่องมือวิเคราะห์อื่น ๆ ได้โดยตรงโดยไม่ต้องปรับโค้ดใหม่

4.5.4. การจัดเก็บและการดูแลความปลอดภัยของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2

1) กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet)

เพื่อความสะดวกของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเพื่อสนับสนุนการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินและการสนับสนุนทางการเงินแก่การค้าการร้าย ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ไม่อนุญาตให้ผู้ลงทุนใช้กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ส่วนตัว (Private Wallet) สำหรับจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2

เมื่อผู้ลงทุนเปิดบัญชีกับ บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด แล้วเสร็จ ผู้ลงทุนจะได้รับกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจัดให้เพื่อรับโทเคนดิจิทัล ซึ่งกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวรองรับการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 ในตลาดรอง กับบริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด ในฐานะผู้ค้าสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ หากมีผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลรายอื่นให้บริการรองรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 ผู้ลงทุนสามารถโอนโทเคนดิจิทัลจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจัดให้ ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ลงทุนมีอยู่กับผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลรายอื่นได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล กำหนด โดยการจัดเก็บและบริหารโทเคนดิจิทัลดังกล่าวจะอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

2) กรณีโทเคนดิจิทัลถูกโจรกรรม (Token Theft Incident)

หากผู้ลงทุนถูกโจรกรรมโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 ผู้ลงทุนต้องแจ้งเหตุไปยัง Call Center ของบริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด ในฐานะนายทะเบียนโครงการ โดยผู้ลงทุนต้องยืนยันตัวตนให้ครบถ้วนตามที่นายทะเบียนโครงการกำหนด

เพื่อให้ฝ่ายทะเบียนโครงการดำเนินการระงับบัญชีที่ถูกโจรกรรมไว้ชั่วคราวเพื่อตรวจสอบเหตุการณ์และธุรกรรมที่เกี่ยวข้อง และประสานให้ผู้ลงทุนนำส่งหลักฐานการแจ้งความมายังนายทะเบียนโครงการ โดยแยกออกเป็นกรณีดังนี้

- กรณีพบว่ามีกรณโคโนเคนดักกัลโดยไม่ได้รับอนุญาต ไปยังกระเป๋าสตางค์อิเล็กทรอนิกส์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของนายทะเบียนโครงการ นายทะเบียนโครงการจะระงับการทำธุรกรรมบนกระเป๋าสตางค์อิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าว และดำเนินการเรียกคืนโคโนเคนดักกัล (Claw Back) โคโนเคนดักกัลคืนให้แก่ผู้ลงทุน
- กรณีพบว่ามีกรณโคโนเคนดักกัลไปยังกระเป๋าสตางค์อิเล็กทรอนิกส์ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลรายอื่น นายทะเบียนโครงการจะแจ้งให้ผู้ลงทุนติดต่อผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลดังกล่าวโดยตรงเพื่อระงับการทำธุรกรรม และให้ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลรายนั้นจัดส่งข้อมูลที่เป็นแก่นนายทะเบียนโครงการ เพื่อให้ฝ่ายทะเบียนโครงการดำเนินการเรียกคืนโคโนเคนดักกัล (Claw Back) เพื่อคืนโคโนเคนดักกัลให้แก่ผู้ลงทุน

โดยการดำเนินการเรียกคืนโคโนเคนดักกัล (Claw Back) จะเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขตามสัญญาหรือสัญญาอัจฉริยะที่เกี่ยวข้อง นายทะเบียนโครงการจะดำเนินการเมื่อได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงเพียงพอ และ/หรือได้รับคำสั่งจากหน่วยงานที่มีอำนาจ พร้อมแจ้งผู้ลงทุนตามความเหมาะสม ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้อง ไม่กระทบสิทธิของผู้ลงทุนตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวน

4.6. กลไกความคุ้มครองผู้ถือโคโนเคนดักกัล

4.6.1. กลไกความคุ้มครองผู้ถือโคโนเคนดักกัล ผ่านกลไกทางสัญญา การเพิ่มความน่าเชื่อถือ และหลักประกัน

กลไกความคุ้มครองเพื่อการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโคโนเคนดักกัล โดยผ่านกลไกทางสัญญา สามารถสรุปได้ดังนี้

	สัญญาหรือเอกสารทางกฎหมาย	คู่สัญญา	การเพิ่มความน่าเชื่อถือหรือการให้หลักประกัน
1)	สัญญาก่อตั้งกรัสต์	- ผู้ออกโคโนเคนดักกัล - กรัสต์ - ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโคโนเคนดักกัล	ผู้ออกโคโนเคนดักกัลได้มีการโอนหุ้นที่ถือในสิริพัฒน์ โฟร์ เข้าเป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งกรัสต์ โดยให้กรัสต์ดูแล เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้หุ้น ถูกจำหน่ายง่าย โอน หรือก่อการผูกพัน
2)	สัญญา RSTA ประกอบกับสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง	- ผู้ออกโคโนเคนดักกัล (ในฐานะผู้รับโอนสิทธิตามสัญญา RSTA) - แอมเฟล (ในฐานะผู้โอนกระแสรับ) - สิริพัฒน์ โฟร์ (ในฐานะลูกหนี้แห่งสิทธิภายใต้สัญญา RSTA)	มีการกำหนดให้มีการโอนเงินกระแสรับตามสัญญา RSTA เข้าไปยังบัญชี ซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอน (Co-signed Account)
3)	สัญญาเช่าแสนสิริ	- แสนสิริ (ในฐานะผู้เช่า) - สิริพัฒน์ โฟร์ (ในฐานะผู้ให้เช่า)	แสนสิริ มีการจ่ายเงินประกันความเสียหายเท่ากับค่าเช่า 12 เดือนไว้กับสิริพัฒน์ โฟร์ เพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาเช่า ³
4)	หนังสือตกลงให้การสนับสนุนทางการเงิน	- แอมเฟล (ในฐานะผู้ถือหุ้น)	แอมเฟลตกลงผูกพันตนที่จะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้ออกโคโนเคนดักกัลหากมีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนเพื่อดำเนินธุรกิจ หรือเพื่อชำระหนี้สินใด ๆ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดโดยไม่จำกัดวงเงินการสนับสนุน
5)	ข้อผูกพันตามหนังสือชี้ชวน	- ผู้ออกโคโนเคนดักกัล - ผู้ถือโคโนเคนดักกัล	- หากผู้ออกโคโนเคนดักกัลไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันและหน้าที่ของตนตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโคโนเคนดักกัลมีสิทธิยื่นข้อเรียกร้อง ไม่ว่าจะเป็นการใช้สิทธิรายบุคคลหรือใช้สิทธิแบบกลุ่ม - หุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ จะกลายเป็นทรัพย์สินของกองกรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือโคโนเคนดักกัลภายใต้สัญญาก่อตั้งกรัสต์และหนังสือชี้ชวน

4.6.2. กลไกความคุ้มครองอื่น ๆ ตามกฎหมาย

เนื่องจากรายได้อ้างอิงที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโคโนเคนดักกัลจะมาจากกระแสรับตามสัญญา RSTA กล่าวคือ กระแสรับซึ่งเกิดจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่ สิริพัฒน์ โฟร์ ในฐานะเจ้าของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโคโนเคนดักกัลตามสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องประกอบกับสัญญา RSTA ระหว่างผู้ออกโคโนเคนดักกัล แอมเฟล และสิริพัฒน์ โฟร์ ดังนั้น จึงจะมีการ

³ ทั้งนี้ เงินประกันความเสียหายไม่ใช้การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า และสิริพัฒน์ โฟร์ไม่มีข้อผูกพันใด ๆ ที่จะต้องนำเงินประกันความเสียหายดังกล่าวมาจ่ายเป็นกระแสรับตามสัญญา RSTA

กำหนดกลไกต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ เพื่อที่ (1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒน์ โฟร์ จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของตนตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และตามสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องและ RSTA และ (2) กรัสดิในฐานะผู้ถือหุ้นของสิริพัฒน์ โฟร์ จะทำหน้าที่ดูแล สิริพัฒน์ โฟร์ และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ภายใต้ขอบเขตของสัญญาก่อตั้งกรัสดิและหนังสือชี้ชวน

- (ก) วัตถุประสงค์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามที่จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์จำกัดอยู่เพียงวัตถุประสงค์เท่าที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนภายใต้หนังสือชี้ชวนเท่านั้น เนื่องจากตามกฎหมายไทยบริษัทไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ที่อยู่นอกขอบวัตถุประสงค์ของบริษัทได้ วัตถุประสงค์ที่จำกัดดังกล่าวของผู้ออกโทเคนดิจิทัลช่วยรับรองว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใดที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายใต้หนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ตัวอย่างเช่น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถก่อหนี้หรือกู้ยืมเงินได้ เฉพาะที่เป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ในการชำระดอกเบี้ย และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เพื่อวัตถุประสงค์และขอบเขตที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะตกเป็นบุคคลล้มละลาย อีกทั้ง ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจำหน่ายโอนทรัพย์สินใด ๆ ของตน รวมถึงไม่สามารถโอนขายหุ้นใน สิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะได้มาโดยการระดมทุนจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริอัป2 เว้นแต่จะได้รับอนุญาตตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถกู้ยืมเงินจาก หรือให้กู้ยืมแก่ สิริพัฒน์ โฟร์ เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒน์ โฟร์ได้

- (ข) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริอัป2 ส่วนหนึ่งเพื่อใช้ในการได้มาซึ่งการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ จากผู้ถือหุ้นปัจจุบันของ สิริพัฒน์ โฟร์ โดยหุ้นดังกล่าวจะถูกโอนเข้าเป็นทรัพย์สินของกองกรัสดิ และมีกรัสดิทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินดังกล่าวภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งกรัสดิ ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงที่ สิริพัฒน์ โฟร์ จะฝ่าฝืนภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญา RSTA และ/หรือสัญญาเช่าที่มีอยู่กับผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

- (ค) ก่อนที่กรัสดิจะรับโอนหุ้นร้อยละ 100 ในสิริพัฒน์ โฟร์ จากผู้ก่อตั้งกรัสดิ โดยที่กรัสดิจะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอย่างน้อย 1 รายซึ่งกรัสดิเป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้น อีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่กรัสดิกำหนดเท่านั้น โดยผู้ก่อตั้งกรัสดิตกลงจะให้คำรับรองและคำยืนยันเกี่ยวกับการประกอบกิจการของ สิริพัฒน์ โฟร์ และเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ สิริพัฒน์ โฟร์ ถือกรรมสิทธิ์อยู่ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคำรับรองและคำยืนยันว่า กลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ที่ สิริพัฒน์ โฟร์ ถือกรรมสิทธิ์อยู่นั้นปราศจากการจำนองและการติดพันหรือภาระผูกพันใด ๆ และ สิริพัฒน์ โฟร์ ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่โดยสมบูรณ์โดยปราศจากข้อโต้แย้งหรือคดีความใด ๆ ตามรายละเอียดที่กรัสดิเห็นชอบ เว้นแต่การก่อภาระผูกพัน เฉพาะที่เป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ในการชำระดอกเบี้ย และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เพื่อวัตถุประสงค์และขอบเขตที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ นอกจากนี้ เพื่อมิให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ถูกจำหน่ายโอนหรือก่อภาระผูกพันโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากกรัสดิ ผู้ก่อตั้งกรัสดิตกลงจะจัดให้มีการแก้ไขเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้ง สิริพัฒน์ โฟร์ ให้มีรายละเอียดตามที่กรัสดิเห็นชอบ โดยให้มีการกำหนดว่าจะไม่จำหน่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากกรัสดิ ซึ่งจะกำชับได้ว่า สิริพัฒน์ โฟร์ จะไม่สามารถทำธุรกรรมใดที่อาจส่งผลกระทบต่อกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส หรือข้อผูกพันของ สิริพัฒน์ โฟร์ ตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และสัญญาก่อตั้งกรัสดิได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่กรัสดิรับโอนหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ หากพบว่าคำรับรองที่ผู้ก่อตั้งกรัสดิได้ให้ไว้ไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วนอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ก่อตั้งกรัสดิตกลงรับผิดชอบใช้แก้กรัสดิหากเกิดความเสียหายใด ๆ ขึ้น

4.6.3. กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส

เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลว่า การจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจะผ่านกลไกการชำระเงินที่โปร่งใส ไม่มีความซับซ้อน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เข้ามาช่วยจัดการในการจัดเตรียมข้อมูลผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน และร่วมส่งจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผ่านบัญชีซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอน (Co-signed

Account) และเพื่อจำกัดความเสี่ยงกรณีผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพจน์ โฟร์ จะส่งจ่ายเงินที่อยู่ในบัญชีออกไปโดยพลการ หรือ จ่ายออกไปให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง จึงมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ตามสัญญา RSTA ประกอบกับสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดให้ สิริพจน์ โฟร์ โอนกระแส รายรับเข้าบัญชีที่ผู้จัดการและควบคุมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง
- (ข) ตามสิทธิที่ สิริพจน์ โฟร์ มีอยู่ภายใต้สัญญาเช่าแสนสิริ สิริพจน์ โฟร์ จะดำเนินการแก้ไขสัญญาเช่าเพิ่มเติมเพื่อให้แสน สิรีชำระค่าเช่าเข้าบัญชีที่ผู้จัดการและควบคุมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยตรง
- (ค) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เข้ามาช่วยจัดการในการจัดเตรียมข้อมูลผู้ถือ โทเคนดิจิทัลที่จะมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาส อีกทั้งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะทำหน้าที่ร่วมกับ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการส่งจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยส่งจ่ายเงินผ่านธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ เปิดบัญชีไว้
- (ง) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดกลไกในการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยตรง

4.7. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการเข้าร่วมลงทุนหรือโครงการ

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิโดยตรงที่จะได้รับผลตอบแทนจากกระแสรายรับตามสัญญา RSTA กล่าวคือ กระแสรายรับจาก กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) ตามหนังสือชี้ชวน ฉบับนี้

ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจัดสรรผลตอบแทนดังกล่าวได้ตามหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิในการ เรียกร้องต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามข้อมูลในสัญญาอัจฉริยะและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ กำหนดกลไกเพิ่มเติมที่นำมาใช้ทดแทนการบังคับสิทธิตามสัญญาอัจฉริยะ ดังนี้

- 1) กรณีของการจัดสรรโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้จัดให้มีระบบ อิเล็กทรอนิกส์ในการช่วยคำนวณ โดยมีบุคลากรของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลคอยดูแลการใส่ข้อมูล
- 2) กรณีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขาย โทเคนดิจิทัลเข้าร่วมดูแลการจ่ายผลตอบแทน เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนใด ๆ เว้นแต่เฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้องในข้อ 4.3.1. ว่าให้กระทำได้เมื่อได้รับมติจาก ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่านั้น โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการ ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ โดยที่มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ กำหนดนั้นจะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงมติหรือไม่ก็ตาม

4.8. การซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2 ภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลแล้วเสร็จ

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถซื้อหรือขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2 กับบริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด ในฐานะผู้ค้า สินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การ กำกับดูแลโดย ก.ล.ด.

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาให้นำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2 เข้าจดทะเบียนซื้อขายกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ ดิจิทัลเพิ่มเติมในอนาคต โดยจะพิจารณาศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับ ดูแลโดย ก.ล.ด.
- (ข) มีระบบงานที่สามารถรองรับบล็อกเชน SIX Protocol และ ERC20 มีระบบงานที่สามารถเผยแพร่รหัสของผู้ถือโทเคน ดิจิทัล (Investor ID) ที่ผ่านการตรวจสอบแล้วอย่างน้อย 1 ครั้งต่อวัน ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้กับ ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
- (ค) มีระบบงานหรือวิธีการอื่นใดที่รองรับให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีช่องทางในการสื่อสารกับผู้ถือโทเคนดิจิทัล

- (ง) มีระบบงานหรือวิธีการอื่นใดที่รองรับฟังก์ชันการเป็นตัวแทนการโอนโทเคนดิจิทัล
- (จ) มีระบบงานที่รองรับการถ่ายโอนข้อมูลธุรกรรม (Transaction Trail) ไปยังระบบบล็อกเชนและผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ในกรณีที่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์อันดับ 2 เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือเข้ารับบริการกับผู้ประกอบการสินทรัพย์ดิจิทัล เช่น ผู้ค้าสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ นายหน้าซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง การโอนโทเคนดิจิทัลระหว่างศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ ระหว่างผู้ประกอบการสินทรัพย์ดิจิทัล จะขึ้นอยู่กับนโยบาย ระเบียบ กฎเกณฑ์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ ผู้ประกอบการสินทรัพย์ดิจิทัลที่เกี่ยวข้อง โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย ระเบียบ กฎเกณฑ์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือผู้ประกอบการสินทรัพย์ดิจิทัลดังกล่าว ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ รวมทั้งค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ต่อไป

4.9. ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

การลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์อันดับ 2 มีความเสี่ยงในระดับสูง ก่อนตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงต่อไปนี้ซึ่งรอบคอบร่วมกับข้อมูลอื่น ๆ ในแบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปีฉบับนี้ หากความเสี่ยงใดที่อาจมีอยู่ในแบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปีฉบับนี้เกิดขึ้นจริง ก็อาจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานอาจได้รับผลกระทบด้านลบอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ มีความเสี่ยงในปัจจุบันผู้ถือโทเคนดิจิทัลเชื่อว่ายังไม่มีความสำคัญ แต่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ และอาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญ ปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของผู้ถือโทเคนดิจิทัล หากกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจริง ราคาโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์อันดับ 2 อาจปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียมูลค่าเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดได้

แบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปีฉบับนี้ยังมีข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคต (Forward-Looking) ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและความไม่แน่นอน ผลการดำเนินงานของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญกับผลการดำเนินงานซึ่งได้มีการคาดการณ์ไว้ในข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว โดยเป็นผลมาจากปัจจัยบางประการ รวมทั้งความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ด้านล่างนี้ ตลอดจนส่วนอื่น ๆ ของแบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปีฉบับนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลต่อไปนี้ประกอบกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตในแบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปีฉบับนี้ รวมทั้งข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวด้วย

4.9.1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลและกลุ่มอาคารสำนักงาน ซีรีส์ แคมปัส

4.9.1.1. ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้น หรือได้รับคืนเงินต้นไม่ครบจำนวน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ในการจัดหาเงินมาเพื่อชำระคืนเงินต้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ โดยสามารถดำเนินการได้หลายวิธี เช่น การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือการกู้ยืมเงินจากกรรมการบริษัท และ/หรือการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นอื่น และ/หรือการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท และ/หรือการก่อการผูกพันบนทรัพย์สินโครงการ (โดยได้รับอนุญาตจากบอร์ดเพื่อประโยชน์ในการชำระคืนเงินต้น ผลตอบแทนค้างจ่าย ค่าใช้จ่าย และ/หรือเพื่อวัตถุประสงค์และขอบเขตที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน) และ/หรือจากวิธีการอื่นใด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ทั้งนี้ อย่างน้อย 150 วันก่อนครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ในการแจ้งแนวทางในการชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน เป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและบอร์ด

ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถ หรือคาดการณ์ได้ว่าจะไม่สามารถจัดหาเงินมาได้อย่างเพียงพอในการชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนได้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องดำเนินการเพื่อขอมติพิเศษจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4.3. เพื่อนำเสนอแนวทางและชี้แจงรายละเอียดการชำระคืนเงินต้น เช่น วิธีการที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะจัดทำเพื่อให้ได้เงินมาเพื่อชำระคืนเงินต้น กำหนดการในการชำระคืนเงินต้น การขยายอายุโครงการ เพื่อดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ อัตราผลตอบแทนรายไตรมาสภายหลังการขยายอายุโครงการ เป็นต้น ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาให้มติในการดำเนินการตามที่นำเสนอดังกล่าว

ในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะใช้รายงานการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมปัส ซึ่งมีอายุไม่เกิน 6 เดือนในวันที่เริ่มประกวดราคา หรือจัดให้มีการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมปัส ใหม่ เพื่อใช้เป็นข้อมูลอ้างอิง ทั้งนี้ มูลค่าจากการประเมินเป็นเพียงตัวเลขที่ใช้อ้างอิงเท่านั้น ไม่ใช่หน้าที่หรือข้อบังคับของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้ได้ไม่น้อยกว่ามูลค่าหรือราคาประเมินของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมปัส โดยราคาที่ทำนายได้ขึ้นอยู่กับปัจจัยตลาด ณ เวลานั้น ซึ่งอาจต่ำกว่ามูลค่าตลาดเฉลี่ยตามการประเมิน (มูลค่าตลาดปัจจุบันตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ของทรัพย์สินโครงการ ณ วันที่ 10 กรกฎาคม 2569 เท่ากับ 2,551.30 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังคงมีภาระผูกพันที่จะต้องจัดหาเงินมาชำระคืนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจนครบมูลค่าการลงทุน ทั้งนี้ หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจัดหาเงินมาเพื่อชำระคืนได้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลย่อมมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินต้นเต็มจำนวน

ในกรณีผิดนัด ทรัสต์จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าสุทธิ⁴ต่ำกว่ามูลค่าเงินต้น 2,490,000,000 บาท ทรัสต์ต้องได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลก่อนดำเนินการดังกล่าว

นอกจากนี้ เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์และมีการชำระคืนเงินต้นพร้อมผลตอบแทนค้างจ่ายครบถ้วนแล้ว หน้าที่ของทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์จะสิ้นสุดลง และจะไม่มีหน้าที่ติดตามหรือเรียกร้องให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลชำระคืนเพิ่มเติมอีก ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือโทเคนดิจิทัลยังคงมีสิทธิในการดำเนินการฟ้องร้องตามกฎหมายเพื่อบังคับให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายได้

4.9.1.2. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงอสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียว

เมื่อการเสนอขายและรายการธุรกรรมการลงทุนตามวัตถุประสงค์ของการระดมทุนแล้วเสร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียว คือ กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมปัส ซึ่งกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมปัส มีความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการต่าง ๆ ที่พบได้ในอุตสาหกรรมอาคารสำนักงาน ความเสี่ยงเหล่านี้ส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือความควบคุมและความคาดหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ เช่น

- ภัยธรรมชาติ เช่น พายุ น้ำท่วม หรือแผ่นดินไหว
- ถนนทรุดตัวที่กระทบกับการเข้าถึงกลุ่มอาคารสำนักงาน
- ผลกระทบทางลบจากสภาวะเศรษฐกิจและตลาดทั้งในระดับท้องถิ่น ภูมิภาค ประเทศ และระหว่างประเทศ
- ผลกระทบทางลบจากสภาวะอุตสาหกรรมอาคารสำนักงานที่ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่องหรือทวีความรุนแรง
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบของภาครัฐ นโยบายการเงิน ข้อจำกัดเกี่ยวกับการแบ่งเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน และความเห็นของหน่วยงานราชการ ตลอดจนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบนโยบายการเงิน และคำสั่งต่าง ๆ
- การเรียกเก็บภาษีหรือเบี้ยปรับเงินเพิ่มจากหน่วยงานกำกับดูแล เช่น กรมสรรพากร กรมที่ดิน เป็นต้น
- การโจมตีของผู้ก่อการร้าย หรือภาวะสงคราม
- ข้อกังวลด้านสุขภาพ รวมถึงโรคระบาดและโรคติดต่อร้ายแรง ซึ่งมีผลโดยตรงต่อการให้บริการของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมปัส เช่น การแพร่ระบาดของเชื้อไข้หวัดนกสายพันธุ์ A (Influenza A H5N1) โรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (Severe Acute Respiratory Syndrome “SARS”) โรคทางเดินหายใจตะวันออกกลาง (“Middle East Respiratory Syndrome “MERS”) โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) หรือโรคติดต่อร้ายแรงอื่น ๆ เป็นต้น ซึ่งก่อให้เกิดความผันผวนในตลาดทุนและตลาดการเงินทั่วโลก และส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจในวงกว้าง

นอกจากนี้ กระแสเงินสดจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมปัส อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญหากมีความเสียหายหรืออันตรายเกิดขึ้นกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมปัส หรือชื่อเสียงของทรัพย์สินดังกล่าวที่ไม่สามารถแก้ไขเยียวยาได้โดยเร็ว

⁴ หมายถึง มูลค่าเสนอซื้อสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าธรรมเนียมการขายทรัพย์สิน (ค่านายหน้า) ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าอากรแสตมป์กรณีโอนหุ้น ค่าธรรมเนียมในการโอนอสังหาริมทรัพย์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น

การที่ความเสี่ยงกระจุกตัวอยู่กับทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งเพียงรายการเดียวทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นมากกว่าเมื่อเทียบกับกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการลงทุนที่หลากหลายเพื่อกระจายความเสี่ยง

4.9.1.3. ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้เช่าเพียงรายเดียวและกรณีที่สภาพเศรษฐกิจไม่ดีหรือเกิดภาวะอื่น ๆ ที่อาจส่งผลให้ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า หรือกรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาแล้วไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้

เนื่องจากปัจจุบันกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส มีการทำสัญญากับผู้เช่ารายเดียว คือ แอสสิริ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมด 100% ของโครงการ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้เช่าเพียงรายเดียว หากผู้เช่ามีการผิดนัดชำระค่าเช่าไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม จะก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของสิริพัฒน์ โพร เป็นจำนวนเท่ากับ 12.45 ล้านบาทต่อเดือน หรือ 149.42 ล้านบาทต่อปี ซึ่งส่งผลกระทบต่อกระแสรายได้สัญญา RSTA ทำให้ความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลลดลง

อย่างไรก็ดี แอสสิริจัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีความมั่นคง โดยได้รับการจัดอันดับเครดิตจากรีตเรตติ้งอยู่ที่ระดับ BBB+ ณ วันที่ 3 สิงหาคม 2569 และข้อมูลทางการเงินในไตรมาส 2 ของปี 2569 แอสสิริมีรายได้รวม และกำไรสุทธิสำหรับงวดระยะเวลา 6 เดือน จำนวน 14,562 ล้านบาท และ 1,869 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด ณ วันที่ 9 กันยายน 2569 เท่ากับ 26,016 ล้านบาท นอกจากนี้ ในกรณีที่แอสสิริผิดนัดชำระค่าเช่า หรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดตามสัญญา สิริพัฒน์ โพรมีสิทธิรับเงินประกันสัญญาเช่า และเรียกร้องค่าขาดประโยชน์จากแอสสิริได้ แต่หากในกรณีที่เมื่อครบอายุตามสัญญาเช่าแอสสิริแล้ว แอสสิริไม่ประสงค์จะเช่ากลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ต่อไป สิริพัฒน์ โพร มีหน้าที่ที่ต้องหาผู้เช่ามาทดแทน และมีการที่ต้องจ่ายชำระคืนเงินประกันการเช่าให้แก่แอสสิริ เป็นเงินจำนวน 149.42 ล้านบาท โดย สิริพัฒน์ โพร อาจจะมีการเรียกเก็บเงินประกันความเสียหายจากผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ การใช้เงินทุนหมุนเวียน และ/หรือเงินอื่นใดของ สิริพัฒน์ โพร เพื่อชำระคืนเงินประกันการเช่าคืนให้แก่แอสสิริ

4.9.1.4. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา ("ระบบผลิตไฟฟ้า") ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้า

สิริพัฒน์ โพรได้เข้าทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา ("สัญญาซื้อขายไฟฟ้า") กับผู้ให้บริการรายหนึ่ง โดยมีแอสสิริซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดียวเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าตลอดระยะเวลาเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม สิริพัฒน์ โพรในฐานะคู่สัญญาซื้อขายไฟฟ้า อาจมีความเสี่ยงที่จะต้องชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า อย่างไรก็ตาม ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะรับผิดชอบในการชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าเพื่อให้ สิริพัฒน์ โพรกระทำผิดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า และจะดำเนินการให้ สิริพัฒน์ โพร เรียกชำระคืนค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าและเจรจาต่อรองเพื่อรับเงินประกันสัญญาเช่า รวมถึงเรียกร้องค่าขาดประโยชน์จากแอสสิริ โดยสิทธิในการได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่ได้รับผลกระทบจากการชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าว

นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเกิดขึ้น และผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการรับโอนภาระผูกพันตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าต่อไปจนครบอายุสัญญา ซึ่งการเปลี่ยนคู่สัญญานี้มิได้มีการคิดค่าปรับแต่อย่างใด หากผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการประสงค์ที่จะยกเลิกสัญญาซื้อขายไฟฟ้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมในการยกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้

4.9.1.5. ความสูญเสียที่มีได้มีการทำประกันภัยไว้ หรือเกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัย อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

ภายใต้เงื่อนไขในสัญญาเช่าแอสสิริ 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 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจจะต้องสูญเสียทั้งเงินลงทุน และกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินโครงการได้ นอกจากนี้ แม้ความสูญเสียจะได้รับความคุ้มครองจากการประกันภัย แต่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลก็ยังอาจจะต้องจ่ายเงินเป็น

จำนวนมากในการฟื้นฟูความเสียหายไปก่อนที่บริษัทผู้รับประกันภัยจะชำระค่าสินไหมให้แก่ผู้ถือกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความสูญเสียดังกล่าว หรือมูลค่าความเสียหายอาจสูงกว่าทุนทรัพย์ที่เอาประกันภัย อันจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของผู้ถือกรมธรรม์ประกันภัย

4.9.1.6. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือกรมธรรม์ประกันภัยเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ มีผลการดำเนินงานไม่นาน ซึ่งอาจไม่เพียงพอให้ผู้ลงทุนใช้อ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน

ผู้ถือกรมธรรม์ประกันภัยเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ซึ่งจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2568 จึงมีผลการดำเนินงานไม่ถึงปี ซึ่งอาจยังไม่เพียงพอสำหรับผู้ลงทุนใช้อ้างอิงในการประกอบการตัดสินใจเข้าลงทุน

อย่างไรก็ตาม นายกรวิชญ์ สวากยานนท์ ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้ถือกรมธรรม์ประกันภัย มีประสบการณ์ทั้งในด้านการลงทุน การพัฒนา และการจัดการ โดยเฉพาะการดำเนินกิจการอสังหาริมทรัพย์โดยเน้นอาคารสำนักงานระดับพรีเมียม (premium-grade) ในย่านใจกลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาที่ดินที่มีศักยภาพ เพื่อรองรับความต้องการตลาด อาทิ อาคารมหาทุนพลาซ่า อาคารไทย ซีซี ทาวเวอร์ อาคารเอ็มเอส สยาม ทาวเวอร์ เป็นต้น และยังเคยออกและเสนอขายกรมธรรม์ประกันภัยเพื่อการลงทุนสิริวัตร ไปแล้วในปี 2564 ดังนั้น แม้ผู้ถือกรมธรรม์ประกันภัยจะเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ แต่บุคลากรของผู้ถือกรมธรรม์ประกันภัยล้วนแต่เป็นผู้มีความรู้ และประสบการณ์เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ ประกอบกับโครงการนี้มีทรัพย์สินของโครงการที่ชัดเจน และไม่มีการเปลี่ยนแปลง จึงทำให้ความเสี่ยงด้านนี้ลดน้อยลง

นอกจากนี้ การออกและเสนอขายกรมธรรม์ประกันภัยเพื่อการลงทุนสิริวัตร 2 ได้มีการระบุทรัพย์สินโครงการอย่างชัดเจน และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับนั้นจะขึ้นอยู่กับทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ลงทุนจึงสามารถวิเคราะห์การลงทุนโดยอ้างอิง จากการวิเคราะห์ทรัพย์สินของโครงการแทนการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอดีตของผู้ถือกรมธรรม์ประกันภัย

4.9.1.7. ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินที่มีการประเมินค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อาจไม่ได้แสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้

เนื่องจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐาน ณ วันที่จัดทำรายงานเป็นสำคัญ ซึ่งข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวพิจารณาจากสถานการณ์ในอุตสาหกรรมและภาวะตลาด ณ เวลานั้น เช่น สภาวะตลาดพื้นที่ให้เช่า ระดับการแข่งขัน และภาวะเศรษฐกิจ หากปัจจัยเหล่านี้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ข้อมูลและสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงรวมถึงผลการประเมิน อาจไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือกรมธรรม์ประกันภัยไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินจะตรงกับมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และในอนาคต หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินราคาที่ได้รับอาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินไว้ในรายงาน หรือแม้กระทั่งต่ำกว่าราคาที่ได้ลงทุนไปในทรัพย์สินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ผู้ถือกรมธรรม์ประกันภัยยังคงมีการผูกพันที่จะต้องจัดหาเงินมาชำระคืนแก่ผู้ถือกรมธรรม์ประกันภัยจนครบมูลค่าการลงทุน ทั้งนี้ หากผู้ถือกรมธรรม์ประกันภัยไม่สามารถจัดหาเงินมาเพื่อชำระคืนได้ ผู้ถือกรมธรรม์ประกันภัยย่อมมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินต้นเต็มจำนวน

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่บริษัทอาจดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือดำเนินการให้สิริพัฒน์ โพร จำกัดจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งอาจส่งผลให้จำนวนเงินที่นำมาชำระคืนแก่ผู้ถือกรมธรรม์ประกันภัยไม่ครบถ้วน เนื่องจากราคาจำหน่ายขึ้นอยู่กับปัจจัยตลาดในขณะนั้น และอาจไม่เป็นไปตามมูลค่าที่ดีที่สุด อย่างไรก็ตาม สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าสุทธิ⁵ ต่ำกว่ามูลค่าเงินต้น 2,490,000,000 บาท (เท่ากับมูลค่าเสนอขาย) บริษัทต้องได้รับเงินจากผู้ถือกรมธรรม์ประกันภัยก่อนดำเนินการดังกล่าว

นอกจากนี้ เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์และมีการชำระคืนเงินต้นพร้อมผลตอบแทนค้างจ่ายครบถ้วนแล้ว บริษัทของทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์จะสิ้นสุดลง และจะไม่มีการติดตามหรือเรียกร้องให้ผู้ถือกรมธรรม์ประกันภัยชำระคืนเพิ่มเติมอีก ทั้งนี้ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือกรมธรรม์ประกันภัยยังคงมีสิทธิในการดำเนินการฟ้องร้องตามกฎหมายเพื่อบังคับให้ผู้ถือกรมธรรม์ประกันภัยชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายได้

⁵ หมายถึง มูลค่าเสนอซื้อสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าธรรมเนียมการขายทรัพย์สิน (ค่านายหน้า) ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าอากรแสตมป์กรณีโอนหุ้น ค่าธรรมเนียมในการโอนอสังหาริมทรัพย์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น

4.9.1.8. ความเสี่ยงจากกรณีกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเข้าลงทุนถูกเวนคืน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจมีความเสี่ยง หากหน่วยงานราชการมีการเวนคืนกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่ลงทุน ซึ่งจะทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจได้ต่อไป อีกทั้งในกรณีที่เกิดการเวนคืน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจไม่ได้รับค่าชดเชย หรือได้รับค่าชดเชยน้อยกว่ามูลค่าที่ได้จ่ายลงทุนไป ส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับไม่เป็นไปตามประมาณการไว้ ทั้งในส่วนของการผลตอบแทนรายไตรมาสและการชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยขึ้นอยู่กับเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหลักเกณฑ์และระเบียบของหน่วยงานราชการที่มีอำนาจเวนคืน อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังคงมีหน้าที่จัดหาเงินมาเพื่อชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจนครบเต็มจำนวน ทั้งนี้ จากการศึกษาพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องพบว่าที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ไม่ได้อยู่ในเขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง แต่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถประเมินความเป็นไปได้ในการถูกเวนคืนในอนาคตได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินขึ้นอยู่กับนโยบายและความจำเป็นของภาครัฐ

4.9.2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างองค์กร

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมทั้งหมดที่รองรับการเสนอขายครั้งนี้ ผู้ลงทุนจึงต้องพึงพาการปฏิบัติตามข้อผูกพันของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการบังคับสิทธิภายใต้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ใช่ผู้ถือหุ้นและไม่มีอำนาจควบคุมการจัดการ จึงอาจเป็นการยากในการบังคับให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้สิทธิของตนหากผู้สัญญาไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงแต่งตั้งกรรตมาเพื่อทำหน้าที่คุ้มครองและดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยกำหนดให้การจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการผูกพันใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินของกรรตมา ได้แก่ หุ้นทั้งหมดของสิริพัฒน์ โพร และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรตมา หรือเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรตมา หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ หากมีการฝ่าฝืนข้อกำหนดดังกล่าว กรรตมามีอำนาจดำเนินการตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกรรตมา และผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถดำเนินการทางกฎหมายต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามคำรับรองที่ให้ไว้ในหนังสือชี้ชวน

4.9.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฉบับ 2

4.9.3.1. โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฉบับ 2 คือผลิตภัณฑ์การลงทุนชนิดหนึ่ง ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงไม่สามารถมีส่วนเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายและการดำเนินกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้กำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรผลตอบแทน การบริหารสัญญาเช่า และนโยบายสำคัญอื่น ๆ โดยสามารถทบทวนหรือแก้ไขนโยบายดังกล่าวให้สอดคล้องกับสภาพธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงจะต้องไม่กระทบสิทธิและต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะไม่มีสิทธิในการเข้ามามีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายดังกล่าว ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงนโยบายที่อาจเกิดขึ้น

4.9.3.2. การซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฉบับ 2 ภายหลังการเสนอขายโทเคนดิจิทัลแล้วเสร็จอาจมีสภาพคล่องต่ำ

ภายใน 30 วันนับแต่วันเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฉบับ 2 แล้วเสร็จ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถซื้อหรือขายโทเคนดิจิทัลได้กับบริษัท เอ็กซ์สไปร์ ดิจิทัล จำกัด ในฐานะผู้ค้าสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับใบอนุญาตจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของ ก.ล.ต. การซื้อขายโทเคนดิจิทัลกับผู้ค้าสินทรัพย์ดิจิทัลอาจจะมีสภาพคล่องต่ำกว่าการซื้อขายโทเคนดิจิทัลบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยราคาซื้อหรือขายโทเคนดิจิทัล และปริมาณโทเคนดิจิทัลที่พร้อมทำการรายการในแต่ละช่วงเวลา จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ผู้ค้าสินทรัพย์ดิจิทัลเสนอและภาวะตลาดในขณะนั้น

หากในอนาคตหากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฉบับ 2 เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือเข้ารับบริการกับผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลรายอื่น เช่น ผู้ค้าสินทรัพย์ดิจิทัล และนายหน้าซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะประกาศแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบต่อไป และถึงแม้ว่าโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฉบับ 2 จะได้รับการจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลหรือเข้ารับบริการกับผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลรายอื่นเพิ่มเติมเพื่อรองรับการซื้อขายโทเคนดิจิทัลแล้วก็ตาม ยังคงมีปัจจัยภายนอกอีกหลายประการ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย หรือข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เป็นต้น ที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่อง หรือราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลดังกล่าวได้ ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่อาจรับรองได้ว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถขายโทเคนดิจิทัลที่ถืออยู่ในตลาดรองหรือรับรองราคาที่จะได้รับจากการขายได้ ดังนั้น ผู้ลงทุนควร

พิจารณาปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจลงทุน และควรตระหนักว่าการซื้อขายแลกเปลี่ยนโทเคนดิจิทัลอาจไม่สามารถทำได้ทันทีในทุกกรณี และราคาซื้อขายอาจไม่สะท้อนมูลค่าที่ผู้ถือคาดหวังในบางช่วงเวลา

อย่างไรก็ดี ไม่ว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถซื้อขายในตลาดรองได้หรือไม่ หรือไม่มีความประสงค์ที่จะซื้อขายผู้ถือโทเคนดิจิทัลยังคงมีสิทธิในการรับผลตอบแทนและสิทธิออกเสียงตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

4.9.3.3. หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดเพิ่มขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์รับ2

ปัจจัยหนึ่งที่ผู้ลงทุนอาจต้องพิจารณาก่อนตัดสินใจซื้อหรือขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์รับ2 คือความสามารถของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดเพิ่มขึ้นผู้ลงทุนอาจต้องการอัตราผลตอบแทนจากโทเคนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพิ่มขึ้น หรืออาจเลือกลงทุนในรูปแบบอื่นที่จ่ายผลตอบแทนหรือดอกเบี้ยสูงกว่า ดังนั้น ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและสภาวะตลาดทุนอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์รับ2 ได้ เช่น หากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นโดยที่อัตราการจ่ายผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ได้เพิ่มขึ้นด้วย ราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์รับ2 อาจปรับตัวลง เนื่องจากผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนเพิ่มขึ้นจากโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์รับ2 เพราะอัตราตลาดของตราสารที่มีกระดดอกเบี้ยอื่น ๆ เช่น หุ้นกู้ นั้นปรับตัวสูงขึ้น เป็นต้น

4.9.4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่จะนำมาใช้เพื่อรองรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์รับ2

4.9.4.1. กฎเกณฑ์ในการกำกับดูแลที่มีในปัจจุบันที่ใช้บังคับกับเทคโนโลยีบล็อกเชน โทเคนดิจิทัล และการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ยังคงอยู่ระหว่างการพัฒนาแก้ไข ทำให้มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับแนวทางของกฎระเบียบในอนาคต

ในปัจจุบัน โทเคนดิจิทัล รวมถึงโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์รับ2 และเทคโนโลยีบล็อกเชน SIX Protocol ที่นำมาใช้ในการออกโทเคนดิจิทัลในการเสนอขายครั้งนี้ ยังคงอยู่ระหว่างพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ทำให้กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องจึงยังมีความแตกต่าง ขาดความชัดเจน อาจมีความขัดแย้งระหว่างกฎหมายไทยกับกฎหมายต่างประเทศ ทั้งนี้ หน่วยงานกำกับดูแลอาจมีการออกกฎหมาย กฎเกณฑ์ แนวทาง หรือมาตรการเพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้งานตลาดซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์รับ2 ตลอดจนโครงสร้างสิทธิ มูลค่า และการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์รับ2 ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล อีกทั้ง หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่มีการตีความหรือแก้ไขเพิ่มเติมได้ อาจก่อให้เกิดผลทางกฎหมายที่ไม่พึงประสงค์ เช่น ค่าปรับทางปกครอง เป็นต้น

4.9.4.2. ภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ เช่น การบุกรุกการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (hack) การติดมัลแวร์ หรือ ความเสียหายอื่น ๆ ต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์รับ2 หรือเครือข่ายบล็อกเชนที่ใช้โทเคนดิจิทัล

การละเมิดความปลอดภัยทางไซเบอร์ เช่น มัลแวร์คอมพิวเตอร์ หรือการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (hack) เป็นความเสี่ยงที่พบได้ทั่วไปตั้งแต่มีการพัฒนาเทคโนโลยีบล็อกเชน โดยการเจาะระบบดังกล่าวหมายถึงความพยายามเข้าถึงข้อมูลหรือระบบโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งอาจก่อให้เกิดการทำงานที่ผิดปกติ การสูญหาย หรือความเสียหายต่อข้อมูล ซอฟต์แวร์ ฮาร์ดแวร์ หรืออุปกรณ์คอมพิวเตอร์อื่น ๆ รวมถึงการติดไวรัสคอมพิวเตอร์ ไม่ว่าจะโดยเจตนาหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้ เหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อซอฟต์แวร์ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์รับ2 ที่อยู่บนบล็อกเชน SIX Protocol และก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ตาม บล็อกเชน SIX Protocol ได้รับการออกแบบโดยคำนึงถึงมาตรฐานด้านความปลอดภัย และมีการตรวจสอบจุดอ่อนโดยผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่มีความน่าเชื่อถือ

ทั้งนี้ในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงในการสูญเสียข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์รับ2 ได้ออกแบบการสำรองข้อมูลผู้ถือครองโทเคนดิจิทัลไว้ 2 แห่ง คือ ระบบ Blockchain SIX Protocol และระบบฐานข้อมูลของนายทะเบียนโครงการ ซึ่งหากระบบใดระบบหนึ่งล่มหรือถูกคุกคาม ข้อมูลจากระบบอีกด้านหนึ่งสามารถถูกนำมาใช้ในการแก้ไขปัญหาก็ได้ อย่างไรก็ตามในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่ทั้งสองระบบล่มหรือถูกคุกคามพร้อมกัน ยังคงมีบันทึกข้อมูลสำรองในรูปแบบเอกสาร Hard copy ของนายทะเบียนโครงการที่มีการจัดทำขึ้นตามรอบระยะเวลาที่กำหนด ทำให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและนายทะเบียนโครงการสามารถกลับมาดำเนินโครงการต่อและรักษาสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้

สำหรับ Smart contract ที่ใช้ในโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์รับ2 ได้รับการตรวจสอบจากผู้เชี่ยวชาญ (Smart Contract Auditor) แล้ว ดังนั้น ผู้ให้บริการเสนอขายโทเคนดิจิทัลจึงมีความเห็นว่า ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์รับ2 นี้มีความเป็นไปได้น้อย

4.9.5. ความเสี่ยงอื่น ๆ

4.9.5.1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ การแก้ไขปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย เช่น การปรับปรุงให้สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดทำงบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยเงื่อนไขและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานดังกล่าวขึ้นอยู่กับข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงิน ผลการดำเนินงาน หรือฐานะทางการเงินของตน

4.9.5.2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษี และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัล

หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือระเบียบด้านภาษีและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อาจส่งผลกระทบต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีภาระภาษีเพิ่มเติมจากการลงทุนหรือการซื้อขายโทเคนดิจิทัล รวมถึงอาจต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น ในกรณีที่ผู้ลงทุนที่มีได้มีสัญชาติไทย อาจต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ อีกทั้ง ยังมีความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนค่าธรรมเนียมการซื้อขายที่กำหนดโดยผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนการลงทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสูงขึ้น โดยอัตราภาษีและค่าธรรมเนียมที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องรับผิดชอบอาจแตกต่างไปจากอัตราที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน

4.9.5.3. ความเสี่ยงทางการเมือง

จากการที่สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยเคยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย ดังนั้น ในกรณีที่เกิดปัญหาทางการเมืองอีกในอนาคตอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

4.9.5.4. ความเสี่ยงจากผลกระทบจากภัยพิบัติ

เนื่องจากโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เป็นโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนที่อ้างอิงกระแสรายรับที่มาจากกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ซึ่งอาจได้รับผลกระทบต่อการดำเนินงานได้หากเกิดเหตุการณ์ภัยพิบัติทางธรรมชาติเกิดขึ้น เช่น น้ำท่วม ไฟไหม้ หรือแผ่นดินไหว เป็นต้น โดยเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ได้เกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวครั้งใหญ่ในประเทศไทยซึ่งทำให้อาคารหลายแห่งในกรุงเทพมหานครได้รับความเสียหายจากแรงสั่นสะเทือน อย่างไรก็ตาม ทางฝ่ายบริหารอาคารของกลุ่มอาคารสำนักงานสิริแคมปัสได้มีการเชิญผู้เชี่ยวชาญเข้ามาตรวจสอบสภาพของอาคาร โดยผลการตรวจสอบอาคารพบว่า โครงสร้างอาคาร (พื้น คาน เสา ผนัง ฝ้า) มั่นคงแข็งแรง ปลอดภัย ระบบประกอบอาคารไม่ได้รับความเสียหาย งานสถาปัตยกรรมได้รับความเสียหายเล็กน้อย อาคารสามารถเปิดงานได้ตามปกติ นอกจากนี้ กลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัสยังได้มีการจัดทำประกันภัยเอาไว้ซึ่งครอบคลุมความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากภัยพิบัติต่าง ๆ ไว้แล้ว

ส่วนที่ 5
เอกสารแนบที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ 5

เอกสารแนบที่เกี่ยวข้อง

เอกสารแนบ 1

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องและสัญญา RSTA

เอกสารแนบ 1

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องและสัญญา RSTA

1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ระหว่างแอมเพิล และผู้ออกโทเคนดิจิทัล

คู่สัญญา	• แอมเพิล (“ผู้โอน”) • ผู้ออกโทเคนดิจิทัล (“ผู้รับโอน”) (ผู้โอนและผู้รับโอน ในเอกสารแนบนี้จะรวมเรียกว่า “คู่สัญญา”) • สิริพัฒน์ โฟร์ (ในฐานะลูกหนี้แห่งสิทธิภายใต้สัญญา RSTA)
การโอนสิทธิเรียกร้อง	• ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ผู้โอนตกลงที่จะขายและโอนสิทธิเรียกร้องให้แก่ผู้รับโอน และผู้รับโอนตกลงที่จะซื้อและรับโอนสิทธิ ผลประโยชน์ และส่วนได้เสียทั้งหมดในปัจจุบันและอนาคตของผู้โอนภายใต้สัญญา RSTA รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสิทธิใด ๆ ที่มีอยู่เหนือสิริพัฒน์ โฟร์ภายใต้สัญญา RSTA และสิทธิดังต่อไปนี้ (“สิทธิเรียกร้อง”) โดยให้ผู้รับโอนถือครองสิทธิดังกล่าวโดยสมบูรณ์ ปราศจากการผูกพันใด ๆ ทั้งสิ้น เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนสำเร็จ (Closing) (“วันที่การโอนสิทธิเรียกร้องสำเร็จ”) (ก) สิทธิทั้งหมดของผู้โอนในการได้รับกระแสรายรับ หรือเงินที่พึงได้รับในปัจจุบันหรือในอนาคต ภายใต้หรือตามที่ได้กำหนดในสัญญา RSTA (ข) สิทธิทั้งหมดของผู้โอนในการรับเงินจากการประกันภัย การชดเชยค่าเสียหาย หรือการรับประกัน ที่เกี่ยวข้อง กับสัญญา RSTA (ค) ข้อเรียกร้องทั้งหมดของผู้โอนต่อการชำระผูกพันของสิริพัฒน์ โฟร์ ภายใต้สัญญา RSTA และข้อเรียกร้องทั้งหมดเกี่ยวกับค่าเสียหายที่เกิดจาก หรือเนื่องจากการผิดสัญญา หรือการผิดนัดภายใต้สัญญา RSTA (ง) สิทธิในการบอกเลิกสัญญา RSTA การปฏิบัติ การบังคับให้มีการปฏิบัติตาม และการใช้สิทธิเยียวยาอื่นใด ภายใต้สัญญา RSTA (จ) สิทธิอื่นใดของผู้โอนภายใต้สัญญา RSTA • สิทธิเรียกร้องซึ่งจะขายและโอนจะต้องปราศจากการผูกพันใด ๆ • แม้จะมีข้อความใดในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องนี้ที่ขัดแย้งกัน ผู้โอนยังคงมีหน้าที่รับผิดชอบต่อการชำระผูกพันทั้งหมดภายใต้สัญญา RSTA และไม่มีข้อความใดในสัญญานี้ที่มีเจตนา หรือจะถือว่าเป็นการมอบหมายหน้าที่ให้แก่คู่สัญญาฝ่ายใด ๆ ทั้งสิ้น นอกจากนี้ ผู้โอนยังคงมีหน้าที่รับผิดชอบในการปฏิบัติตามการชำระผูกพันทั้งหมดที่ตนได้ตกลงไว้ภายใต้สัญญา RSTA ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว และผู้รับโอนไม่มีหน้าที่หรือความรับผิดชอบใด ๆ ภายใต้สัญญา RSTA อันเนื่องมาจาก หรือเกิดจาก สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องนี้ หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง
การชำระผูกพันของสิริพัฒน์ โฟร์ ก่อนวันที่การโอนสิทธิเรียกร้องสำเร็จ	ในช่วงก่อนหรือในวันที่การโอนสิทธิเรียกร้องสำเร็จ สิริพัฒน์ โฟร์ จะต้องปฏิบัติตามการชำระผูกพันของตน ก่อนวันที่การโอนสิทธิเรียกร้องสำเร็จตามที่กำหนดในสัญญา RSTA อย่างครบถ้วนทุกประการ (<i>โปรดพิจารณาการชำระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับก่อนวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จในข้อ 3) สรุปสาระสำคัญของสัญญา RSTA</i>)
สิทธิและความเสี่ยงที่สำคัญ	• สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องนี้ ถือเป็นการขายและการโอนสิทธิเรียกร้องอย่างเด็ดขาดและสมบูรณ์ และมีได้จัดให้มีหลักประกันใด ๆ สำหรับการชำระผูกพันของผู้โอน ผู้รับโอนจะมีกรรมสิทธิ์และสิทธิอย่างสมบูรณ์ในสิทธิเรียกร้องนับแต่วันที่การโอนสิทธิเรียกร้องสำเร็จ รวมถึงสิทธิในการจำหน่าย แจกจ่าย หรือโอนสิทธิที่โอนต่อ และมีสิทธิเต็มที่ในการรับและถือครองสิทธิที่โอนดังกล่าวเพื่อประโยชน์ของตนเอง และเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
เงื่อนไขบังคับก่อน	• เว้นแต่จะได้รับการยกเว้นเป็นลายลักษณ์อักษรโดยคู่สัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้อง การชำระผูกพันในการซื้อและรับโอนสิทธิเรียกร้องจะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (“เงื่อนไขบังคับก่อน”) ได้รับการปฏิบัติตามครบถ้วนแล้ว (ก) ผู้รับโอนออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริอัป2 สำเร็จ (ข) ผู้โอนได้รับสิทธิเรียกร้องมาอย่างถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายจากสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องระหว่างเอสพีวี77 และผู้โอน (ค) การโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องนี้ไม่ขัดต่อข้อกำหนดภายใต้สัญญา RSTA สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน

	(ง) ธุรกรรมการซื้อขายหุ้นทั้งหมดในสิริวัฒน์ โฟร์ ภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ตามข้อกำหนดภายใต้สัญญาดังกล่าว ก่อนหรือในวันเดียวกันกับวันที่การโอนสิทธิเรียกร้องสำเร็จ (จ) ไม่มีการผิดสัญญาในการผูกพันของสิริวัฒน์ โฟร์ ก่อนวันที่การโอนสิทธิเรียกร้องสำเร็จ หรือการผูกพันของสิริวัฒน์ โฟร์ ภายใต้สัญญา RSTA ไม่ว่าประการใดทั้งสิ้น (ฉ) สัญญา RSTA ยังคงมีผลใช้บังคับและสามารถบังคับใช้กับ สิริวัฒน์ โฟร์ ได้โดยสมบูรณ์ โดยไม่มีการแก้ไขใด ๆ นอกจากที่ได้กระทำตามสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องนี้และสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องระหว่างเอสพีวี 77 และผู้โอน และไม่มีการเลิกสัญญา RSTA ไม่ว่าประการใดทั้งสิ้น (ช) ไม่มีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ใดที่เกิดขึ้น หรือที่อาจคาดหมายได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้หรือสถานะทางการเงินของผู้สัญญาหรือ สิริวัฒน์ โฟร์ การปฏิบัติตามสัญญา เช่น แผนธุรกิจ หรือการดำเนินงานของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ซ) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิทางกฎหมายและอำนาจอย่างเต็มที่ และได้รับการอนุมัติ ความยินยอม และการอนุญาตที่จำเป็นทั้งหมดตามกฎหมาย ข้อบังคับ สัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสัญญาระหว่างคู่สัญญากับบุคคลภายนอก (ถ้ามี) และกฎหมายที่ใช้บังคับ สำหรับการเข้าทำและปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องนี้ (ณ) ไม่มีกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ กฎ และ/หรือประกาศใดที่ได้มีการตราขึ้นหรือมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันที่ของสัญญานี้ ซึ่งห้ามมิให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งดำเนินการธุรกรรมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องนี้ หรือส่งผลให้การดำเนินการธุรกรรมดังกล่าวเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ กฎ และ/หรือประกาศดังกล่าว ในกรณีที่ไม่มีกรดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนให้แล้วเสร็จหรือเงื่อนไขบังคับก่อนไม่ได้รับการยกเว้นภายในหรือก่อน หก (6) เดือนนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง หรือระยะเวลานานกว่านั้นตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ("วันสุดท้ายที่เงื่อนไขบังคับก่อนต้องสำเร็จ") คู่สัญญาอาจบอกเลิกสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง (โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่ไม่สำเร็จนั้นต้องไม่ได้มีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของคู่สัญญาฝ่ายที่ขอใช้สิทธิเลิกสัญญาฝ่ายนั้นเพียงฝ่ายเดียว) และทั้งผู้โอนและผู้รับโอนจะไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่จะเป็นสิทธิเรียกร้องที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันใด ๆ ของคู่สัญญาฝ่ายนั้น เพื่อให้เงื่อนไขบังคับก่อนที่เกี่ยวข้องสำเร็จ
คำตอบแทน และการชำระคำตอบแทน	คำตอบแทนสำหรับการซื้อและโอนสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องนี้ เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,372 ล้านบาท ("คำตอบแทน") โดยชำระคำตอบแทนโดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารที่กำหนดของผู้โอน
การเปลี่ยนแปลงข้อสัญญาสำคัญใน RSTA	ผู้โอน ผู้รับโอน และสิริวัฒน์ โฟร์ ตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ยกเลิก และเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA โดยให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวมีผลนับตั้งแต่วันที่การโอนสิทธิเรียกร้องสำเร็จ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องนี้ เช่น - แก้ไขนิยาม "กระแสรายได้ (Sale Revenue)" โดยเพิ่ม ภาษี หัก ณ ที่จ่ายทั้งหมดที่สิริวัฒน์ โฟร์ ได้รับคืนจากหน่วยงานภาษี - การส่งมอบกระแสรายได้เข้าบัญชีของผู้ซื้อกระแสรายได้นั้นตามที่ระบุในสัญญา RSTA นั้น ให้เปลี่ยนเป็นการส่งมอบกระแสรายได้เข้าบัญชีของผู้ถือเอกสารสิทธิ - ข้อสัญญาเรื่องการบอกกล่าว ให้เปลี่ยนจากชื่อและที่อยู่ของผู้โอนเป็นชื่อและที่อยู่ของผู้รับโอน - เพิ่มเติมข้อสัญญาเกี่ยวกับภาษี หัก ณ ที่จ่ายที่ผู้เช่าได้หักไว้จากการชำระค่าเช่าและนำส่งให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยเมื่อสิริวัฒน์ โฟร์ ได้รับเงินคืนจากหน่วยงานด้านภาษีจะต้องโอนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้รับโอนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ สิริวัฒน์ โฟร์ ได้รับเงินคืนภาษีดังกล่าว หรือวันที่คู่สัญญาตกลงกัน - เพิ่มเติมข้อสัญญาเมื่อเกิดเหตุพิพาทโดยผู้ถือเอกสารสิทธิตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวน และเมื่อผู้เช่าได้รับหนังสือแจ้งเหตุพิพาทดังกล่าวจากทรัสต์ และ/หรือผู้ให้บริการระบบเสนอขายเอกสารสิทธิแล้ว ให้ผู้เช่าโอนกระแสรายได้นับตั้งแต่วันที่เกิดเหตุพิพาท เข้าบัญชีของทรัสต์ โดยรายละเอียดบัญชีของทรัสต์จะระบุไว้ในหนังสือแจ้งเหตุพิพาทที่ส่งถึงผู้เช่า - เพิ่มเติมข้อสัญญาเมื่อเกิดเหตุพิพาทโดยผู้ถือเอกสารสิทธิตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวน สิริวัฒน์ โฟร์ มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา RSTA โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในการนี้ ทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา RSTA ในนามของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเมื่อเกิดเหตุพิพาทโดยผู้ถือเอกสารสิทธิ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ - แก้ไขนิยามต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

	• แก้ไขภาคผนวก 4 ซึ่งเป็นตารางการชำระเงิน (โปรดพิจารณารายละเอียดภาคผนวก 4 ด้านล่าง)
กฎหมายที่ใช้ บังคับและเขต อำนาจ	• สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องนี้อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายไทย • ให้ศาลไทยเป็นศาลที่มีเขตอำนาจจำเพาะในการระงับข้อพิพาทต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องนี้ และเอกสารที่จัดทำขึ้นตามสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องนี้ ดังนั้น การดำเนินคดีใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องนี้และเอกสารที่จัดทำขึ้นตามสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องนี้จะต้องนำส่งต่อศาลดังกล่าว

ภาคผนวก 4¹
กระแสรายรับรายเดือน

- 1) ค่าเช่าตามสัญญาเช่าแสตลิ่งก่อนหัก ภาษีหัก ณ ที่จ่าย มีจำนวนเท่ากับ 12,451,446.96 บาท ต่อเดือน ซึ่งเทียบเท่ากับ 149,417,363.51 บาทต่อปี
- 2) ภายหลังจากการหัก ภาษีหัก ณ ที่จ่าย กระแสรายรับรายเดือนจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในตารางด้านล่าง ทั้งนี้ จำนวนเงินภาษีที่ได้รับคืนจะถูกโอนให้แก่ผู้รับโอนตามที่กำหนดในสัญญา RSTA ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง

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	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61
เดือนที่ 2	-	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61
เดือนที่ 3	-	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61
เดือนที่ 4	-	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61
เดือนที่ 5	-	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61
เดือนที่ 6	-	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61
เดือนที่ 7	-	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61
เดือนที่ 8	-	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61
เดือนที่ 9	-	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61
เดือนที่ 10	9,064,516.13	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,789,990.33	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61
เดือนที่ 11	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61	11,828,874.61
เดือนที่ 12	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,828,874.60	11,828,874.60	11,828,874.60	11,828,874.60	11,828,874.60	11,828,874.60	5,914,437.30
ทั้งหมด	32,481,182.80	140,500,000.00	140,500,000.00	140,500,000.00	141,907,611.03	141,946,495.31	141,946,495.31	141,946,495.31	141,946,495.31	141,946,495.31	136,032,058.01

หมายเหตุ

กระแสรายรับรายเดือนที่ระบุในตารางข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสตลิ่งสำหรับระยะเวลาการเช่าแสตลิ่งซึ่งจะสิ้นสุดลงในวันที่ 15 ธันวาคม 2574

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง

3) สรุปสาระสำคัญของสัญญา RSTA

คู่สัญญา	• สิริวัฒน์ โฟร์ ในฐานะผู้ขายกระแสธารรับ ("ผู้ขายกระแสธารรับ") และ • บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด ("ผู้ซื้อกระแสธารรับ") (ผู้ขายกระแสธารรับและผู้ซื้อกระแสธารรับ ในเอกสารแนบนี้จะรวมเรียกว่า "คู่สัญญา") <u>หมายเหตุ:</u> บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด เป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัลของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ
สินทรัพย์ที่ขาย	ภายใต้เงื่อนไขการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA ผู้ขายกระแสธารรับจะขายและโอนให้แก่ผู้ซื้อกระแสธารรับ และผู้ซื้อกระแสธารรับจะซื้อและรับโอนจากผู้ขายกระแสธารรับ ซึ่งรายได้ที่จะเกิดขึ้นจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ดังต่อไปนี้ (ก) กระแสธารรับรายเดือน (ข) รายได้ที่ผู้ขายกระแสธารรับได้รับหรือคาดว่าจะได้รับจากการนำพื้นที่ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ออกให้เช่า (ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ค้าปลีก พื้นที่สำนักงาน หรืออื่น ๆ) ตามสัญญาเช่าแสนสิริ (ยกเว้นกระแสธารรับรายเดือน) หลังจากหักภาษีที่เกี่ยวข้องและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาที่ตกลงร่วมกัน (ถ้ามี) (ค) สิทธิเรียกร้อง ค่าชดเชย ค่าพิพาท ค่าความ และสิทธิอื่นใดของผู้ขายกระแสธารรับที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการบังคับใช้สิทธิในกระแสธารรับ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องต่อผู้เช่า ในกรณีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด หรือค่าเสียหาย หรือค่าปรับที่ผู้เช่าจ่ายให้แก่ผู้ขายกระแสธารรับ (ง) รายได้จากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งขายตามเงื่อนไขของสัญญา RSTA และ/หรือ สัญญาก่อตั้งกรสต์ และ/หรือ หนังสือขั้ววน หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่สมเหตุสมผลที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สิน รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีที่เกี่ยวข้อง (จ) ในกรณีที่เกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง (Total Loss) และผู้ขายกับผู้เช่าได้ตกลงกันว่าจะไม่ซ่อมแซมหรือฟื้นฟูกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส หรือไม่สามารถตกลงกันได้เกี่ยวกับวิธีการซ่อมแซมหรือฟื้นฟูโครงการดังกล่าวตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าสำนักงาน (1) ค่าสินไหมทดแทนทั้งหมดที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยต่าง ๆ (เว้นแต่กรมธรรม์ประกันภัยประเภทความรับผิดชอบของบุคคลที่สาม) ซึ่งเกี่ยวข้องของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่ผู้ขายกระแสธารรับได้รับ (2) เงินทั้งหมดที่ได้รับหรือเกิดขึ้นจากการใช้สอยส่วนใดส่วนหนึ่งของที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการนำที่ดินออกให้เช่า การก่อสร้างติดตั้งบนที่ดิน หรือการนำที่ดินออกใช้ประโยชน์ในลักษณะอื่นใด และ (3) เงินทั้งหมดที่ได้รับจากการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ตั้งอยู่บนที่ดิน (หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง) (ฉ) ค่าสินไหมทดแทนทั้งหมดที่ผู้ขายกระแสธารรับได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยประเภทคุ้มครองกรณีธุรกิจหยุดชะงักซึ่งเกี่ยวข้องของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ช) ค่าสินไหมทดแทนคงเหลือทั้งหมดที่ผู้ขายกระแสธารรับได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด หลังจากนำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวไปซ่อมแซม ก่อสร้างขึ้นใหม่ และ/หรือ ปรับปรุงฟื้นฟู กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส จนเสร็จสมบูรณ์ และ (เรียกรวมกันว่า "กระแสธารรับ") ทั้งนี้ เงินมัดจำไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของกระแสธารรับภายใต้สัญญา RSTA • "กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส" หมายถึง (ก) อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (ระดับพรีเมียม) 3 อาคาร (ข) อาคารสำนักงานพาณิชย์ 6 ชั้น (ระดับพรีเมียม) 1 อาคาร (ค) อาคารสำนักงานพาณิชย์ 7 ชั้น (ระดับพรีเมียม) 1 อาคาร ซึ่งแต่ละอาคารมีไว้สำหรับให้เช่า ภายใต้ชื่อโครงการ "SIRI CAMPUS" ตั้งอยู่บนที่ดิน มีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 19,602 ตารางเมตร และมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 31,862 ตารางเมตร

	• "ที่ดิน" หมายถึง ที่ดินมีเนื้อที่จดทะเบียนรวมประมาณ 7 ไร่ 1 งาน 42.2 ตารางวา ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2641 4273 และ 4440 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายกระแสรายรับ ตั้งอยู่ที่ แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย ซึ่งกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ก่อตั้งอยู่ • "สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน" หมายถึง (ก) สัญญาเช่าแสนสิริ รวมถึงที่จะได้มีการขยายระยะเวลา และ/หรือต่ออายุสัญญาเช่าเป็นครั้งคราว (ข) นอกเหนือจากข้อ (ก) ข้างต้น ให้หมายความรวมถึงสัญญาเช่าพื้นที่อื่นใด (พื้นที่ค้าปลีก พื้นที่สำนักงาน หรือพื้นที่อื่น ๆ) ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่จะเข้าทำระหว่างผู้ขายกระแสรายรับในฐานะผู้ให้เช่าและบุคคลอื่นใด ในฐานะผู้เช่า หลังจากวันที่ของสัญญา RSTA รวมถึงที่ได้แก้ไข เพิ่มเติม แทนที่ ขยายระยะเวลา และ/หรือต่ออายุสัญญาเช่าออกไป • "เงินมัดจำ" หมายถึง เงินซึ่งผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากผู้เช่าและมีหน้าที่ต้องส่งคืนผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน												
การผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับก่อนวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ	• การผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับก่อนวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ ให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (ก) การที่ผู้ขายกระแสรายรับต้องประกอบธุรกิจตามปกติดังเช่นที่ดำเนินการมาตั้งแต่ก่อนวันที่ลงนามสัญญา RSTA กล่าวคือ การประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสเท่านั้น (ข) ผู้ขายกระแสรายรับตกลงว่าก่อนวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ จะไม่ดำเนินการใด ๆ ต่อไป โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อกระแสรายรับ (ซึ่งความยินยอมนี้จะต้องไม่ถูกปฏิเสธหรือทำให้ล่าช้า โดยไม่มีเหตุอันสมควร) (1) ทำสัญญา ใช้สิทธิตามทางเลือก หรือแก้ไขสัญญาใด ๆ หรือผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญในทางลบ (2) จำหน่ายหรือตกลงที่จะจำหน่ายทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (3) บอกลีก หรือแก้ไข (หรือจัดให้ผู้เช่าไม่ยกเลิกหรือไม่แก้ไข) กรรมธรรม์ประกันภัยใด ๆ ในลักษณะที่มีนัยสำคัญ (4) บอกลีกหรือตกลงให้ยกเลิกสัญญาเช่าแสนสิริ (5) แก้ไขเงื่อนไขใด ๆ ของสัญญาเช่าแสนสิริ หรือสละสิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว ซึ่งในแต่ละกรณีอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญในทางลบ หรือ (6) เว้นแต่การประกันเดิมที่ต้องถูกปลด เปลี่ยน หรือยุติภายในวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ จะไม่สร้างการผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส หรือสัญญาเช่าแสนสิริ หรือส่วนใดส่วนหนึ่งของสิ่งเหล่านั้น • ในกรณีที่ผู้ขายกระแสรายรับฝ่าฝืนการผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับก่อนวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ และการฝ่าฝืนนั้นไม่ได้รับการแก้ไข (หากแก้ไขได้) ภายในวันสุดท้ายที่เงื่อนไขบังคับก่อนต้องสำเร็จ ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิที่จะบอกลีกสัญญา RSTA												
สิทธิและความเสี่ยง	สัญญา RSTA ถือเป็นการขายขาดซึ่งกระแสรายรับ และมีใช้การก่อหลักประกันเหนือการผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับ ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิอย่างเต็มที่ในกระแสรายรับนับตั้งแต่วันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ รวมถึงมีสิทธิในการจำหน่าย จ่าย หรือโอนกระแสรายรับ และมีสิทธิอย่างเต็มที่ในการได้รับและยึดถือกระแสรายรับเพื่อตนเอง												
การส่งมอบกระแสรายรับ	• นับจากวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ ผู้ขายกระแสรายรับจะส่งมอบและ/หรือดำเนินการให้ผู้เช่าส่งมอบกระแสรายรับให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ ดังต่อไปนี้ (ก) (ยกเว้นการส่งมอบเงินกระแสรายรับซึ่งได้มาจากเงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส อันเนื่องมาจากเกิดเหตุการณ์ตามข้อกำหนดภายใต้สัญญา RSTA หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน ตามที่กำหนดในข้อ (ข) ด้านล่างนี้) ภายในวันที่ 5 ของทุก ๆ เดือนตลอดระยะเวลาเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องส่งมอบกระแสรายรับรายเดือนตามที่ระบุในตารางด้านล่าง <table><tr><th></th><th>สำหรับปีที่ 1-4</th><th>สำหรับปีที่ 5-11</th></tr><tr><td>บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล)</td><td>11,333,333.33 บาท</td><td>10,833,333.33 บาท</td></tr><tr><td>บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ)</td><td>375,000.00 บาท</td><td>875,000.00 บาท</td></tr><tr><td>รวม</td><td>11,708,333.33 บาท</td><td>11,708,333.33 บาท</td></tr></table>		สำหรับปีที่ 1-4	สำหรับปีที่ 5-11	บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล)	11,333,333.33 บาท	10,833,333.33 บาท	บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ)	375,000.00 บาท	875,000.00 บาท	รวม	11,708,333.33 บาท	11,708,333.33 บาท
	สำหรับปีที่ 1-4	สำหรับปีที่ 5-11											
บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล)	11,333,333.33 บาท	10,833,333.33 บาท											
บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ)	375,000.00 บาท	875,000.00 บาท											
รวม	11,708,333.33 บาท	11,708,333.33 บาท											

	(ข) ส่งมอบเงินกระแสรายรับทั้งหมดที่ได้มาจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส อันเนื่องมาจากเกิดเหตุการณ์ตามข้อกำหนดภายใต้สัญญา RSTA สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน ไปยังบัญชีที่มีผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและ รวมถึงยินยอมและระบุในสัญญาขาย จำหน่าย หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เงินที่ได้จากการจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ส่งตรงจากผู้ซื้อทรัพย์สินโครงการไปยังบัญชีที่มีผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลดูแล โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้าทำกับผู้ซื้อ จะต้องมิเช่นนั้นให้ผู้ใช้ซื้อรับการระงับการดำเนินการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน (ค) ภายหลังจากระยะเวลาการเช่าแสนสิริสิ้นสุดลง ให้กระแสรายรับรายเดือนที่จะต้องส่งมอบให้กับผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันต่อไป ซึ่งเป็นรายได้ทั้งหมดที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส หลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องในการบริหารกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และ (ง) เงินอื่น ๆ ที่เป็นกระแสรายรับ จะนำส่งภายใน 3 (สาม) วันทำการนับจากวันที่ได้รับเงินจำนวนนั้น • "กระแสรายรับรายเดือน" หมายถึง รายได้ที่ต้องส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนทุกเดือนในแต่ละปี ซึ่งเป็นรายได้รวมที่ผู้ขายกระแสรายรับคาดว่าจะได้รับจากการให้เช่าพื้นที่ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงานซึ่งรวมถึงสัญญาเช่าอาคารสำนักงานที่มีการขยายเวลาหรือการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป (หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่ตกลงกัน ค่าภาษีที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการบำรุงรักษา (ถ้ามี)) โดยจะต้องนำส่งกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA • "บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล)" หมายถึง บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับเพื่อรับกระแสรายรับรายเดือนที่ถือเป็นผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ที่ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA • "บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ)" หมายถึง บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับเพื่อรับกระแสรายรับรายเดือนที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA • "บัญชีของผู้ขายกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ)" หมายถึง บัญชีของผู้ขายกระแสรายรับเพื่อรับกระแสรายรับรายเดือนที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ขายกระแสรายรับ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA และผู้ขายกระแสรายรับไม่มีหน้าที่ต้องนำส่งเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ • กระแสรายรับรายเดือนสำหรับระยะเวลาเช่าแสนสิริจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา
การผูกพันที่สำคัญอื่น ๆ ของผู้ขายกระแสรายรับ	• ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องกระทำการดังต่อไปนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ขายกระแสรายรับเอง ➢ ผู้ขายกระแสรายรับต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติทั้งหมดที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA ➢ ภายในวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ ผู้ขายจะต้องแสดงหลักฐานว่าภาระประกันเดิมทั้งหมด (Existing Security) ได้ถูกปลด เปลี่ยน หรือยุติลงโดยสมบูรณ์ และหนี้สินและการผูกพันทั้งหมดภายใต้ SSLFA และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ SSLFA ได้รับการชำระคืนและปลดปล่อยโดยสมบูรณ์แล้ว ➢ ในกรณีที่กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส มีผู้เช่าพื้นที่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดเป็นระยะเวลาติดต่อกัน 1 ปีขึ้นไป ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิ์ที่จะเรียกร้องให้ผู้ขายกระแสรายรับขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัสให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ผู้ซื้อกระแสรายรับร้องขอ เงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เป็นทั้งหมดและภาษีที่เกี่ยวข้อง) จะถือเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับที่ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องจัดให้ผู้ซื้อส่งมอบให้กับผู้ซื้อกระแสรายรับ ➢ ผู้ขายกระแสรายรับต้องจัดส่งรายงานการประเมินราคาฉบับล่าสุดให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ พร้อมทั้งงบบแสดงผลการดำเนินงานฉบับสมบูรณ์สำหรับการดำเนินงานกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส งบบการเงิน ข้อมูลเกี่ยวกับสถานะทางการเงินและธุรกิจของผู้ขายกระแสรายรับ สำเนาของสัญญาหรือเอกสารใดที่เสนอจะเข้าทำเพื่อแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง สละสิทธิ์ ปรับปรุง ระบุ หรือแทนที่ข้อกำหนดใด ๆ ของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน สัญญาเช่าอาคารสำนักงานฉบับใหม่ใด ๆ ที่ทำขึ้นระหว่างผู้ขายกระแสรายรับและผู้เช่ารายใหม่ใด ๆ และสำเนาทะเบียนออกเลขสัญญา หนังสือแจ้งเตือน คำบอกกล่าวการผิดสัญญา หรือคำบอกกล่าวที่สำคัญซึ่งได้ส่งตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุในสัญญา RSTA

	➢ ผู้ขายกระแสรายรับต้องเก็บรักษาสมุดบัญชี รายงาน และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และจะต้องอนุญาตให้ผู้ซื้อกระแสรายรับสามารถเข้าถึงสมุดบัญชี รายงานและเอกสารต่าง ๆ ได้ ตามสมควรตามข้อกำหนดในสัญญา RSTA • ผู้ขายกระแสรายรับจะแจ้งให้ผู้ซื้อกระแสรายรับทราบถึงสถานการณ์ใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้ทราบมา ซึ่งทำให้ หรือมีความเป็นไปได้ว่าสมเหตุสมผลที่จะทำให้สัญญาเช่าอาคารสำนักงานเป็นโมฆะหรือไม่ใช้บังคับอย่างสมบูรณ์ หรือสิ้นสุดลง การที่แสนสิริหรือผู้เช่ารายใด ๆ ไม่ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงานที่เกี่ยวข้อง การผิดข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญภายใต้สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน สถานการณ์ใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้ทราบมา (ไม่ว่าจะเกิดจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใด) ซึ่งทำให้หรือมีความเป็นไปได้ที่จะทำให้การผูกพันส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งภายใต้สัญญาเช่าอาคารสำนักงานถูกระงับหรือไม่สามารถบังคับได้ ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนที่เป็นสาระสำคัญ การได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส การผิดสัญญา การแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ การยกเลิก หรือการเสนอให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญหรือยกเลิกกรรมธรรม์ประกันภัยหรือสัญญาที่เกี่ยวข้องกับประกันภัย และคดีความหรือการดำเนินการทางกฎหมายที่หากมีคำชี้ขาด คำพิพากษา หรือคำตัดสินจะไม่เป็นคุณแก่ผู้ขายกระแสรายรับ ซึ่งอาจคาดหมายได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ
ประกันภัย	• ผู้ขายกระแสรายรับจะจัดให้มี (หรือจัดให้ผู้เช่ามี) การประกันภัยสำหรับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส อย่างเหมาะสมและกรรมธรรม์ประกันภัยเหล่านั้นจะต้องยังคงมีผลใช้บังคับและมีผลสมบูรณ์ • เว้นแต่ในกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง ผู้ขายกระแสรายรับจะดำเนินการนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้จากบริษัทประกันภัยตามกรรมธรรม์ประกันภัยประเภทความเสียหายต่อทรัพย์สินและกรรมธรรม์ประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิดมาใช้ในการซ่อมแซม การจัดหาทดแทน หรือการจัดเปลี่ยนทรัพย์สินทั้งหลายที่เป็นวัตถุแห่งข้อเรียกร้องตามการประกันภัยที่ก่อให้เกิดค่าสินไหมทดแทนตามการประกันภัยนั้นขึ้น
ค่าเสียหาย	• ผู้ขายกระแสรายรับตกลงจะชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับและตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับในความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ความสูญเสีย ข้อเรียกร้อง ภาษี อากรแสตมป์ ความรับผิดชอบ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าทนายความในจำนวนที่สมเหตุสมผลและรายจ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีการตัดสินให้ต้องจ่ายโดยผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับ หรือที่เกิดขึ้นกับผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับอันเนื่องจากหรือโดยมีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง สัญญาหรือคำรับรอง หรือการแถลงที่ไม่เป็นจริงประการใด ๆ โดยผู้ขายกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการผิด ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือการจงใจไม่ปฏิบัติตามของผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับ ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิอื่นใดที่ผู้ซื้อกระแสรายรับอาจมีอยู่ภายใต้สัญญา RSTA หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง • ผู้ซื้อกระแสรายรับตกลงจะชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับและตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับในความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ความสูญเสีย ข้อเรียกร้อง ภาษี อากรแสตมป์ ความรับผิดชอบ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าทนายความในจำนวนที่สมเหตุสมผลและรายจ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีการตัดสินให้ต้องจ่ายโดยผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับ หรือที่เกิดขึ้นกับผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับอันเนื่องจากหรือโดยมีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง สัญญาหรือคำรับรอง หรือการแถลงที่ไม่เป็นจริงประการใด ๆ โดยผู้ซื้อกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการผิด ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือการจงใจไม่ปฏิบัติตามของผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับ ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิอื่นใดที่ผู้ขายกระแสรายรับอาจมีอยู่ภายใต้สัญญา RSTA หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
การสิ้นสุดลงของสัญญา	• สัญญา RSTA อาจสิ้นสุดลงโดยการที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันให้ยกเลิกสัญญา หรือตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA • เมื่อมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ สัญญา RSTA จะสิ้นสุดลงโดยทันที ➢ มีการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เนื่องจากมีผู้เช่าพื้นที่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดเป็นระยะเวลาติดต่อกัน 1 ปีขึ้นไป และผู้ซื้อกระแสรายรับเรียกร้องให้ผู้ขายกระแสรายรับขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และผู้ขายกระแสรายรับได้จัดให้ผู้ซื้อส่งมอบกระแสรายรับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้าทำกับผู้ซื้อ จะต้องมิเงื่อนไขให้ผู้ซื้อรับภาระหน้าที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ➢ เกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง และผู้ขายกระแสรายรับได้ส่งมอบกระแสรายรับทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเต็มจำนวนแล้ว

	➢ มีการขายกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส เนื่องจากมีเหตุบางประการภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน และทรัสต์ได้จ่ายกระแสรายรับและ/หรือ ผลตอบแทนจากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ (หลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมถึงค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์และภาษีจากการขาย) ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเต็มจำนวนแล้วตามข้อกำหนดภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน • หากเกิดเหตุสิ้นสุดของสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญา RSTA ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิบอกเลิกสัญญา RSTA โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ขายกระแสรายรับ และผู้ซื้อกระแสรายรับยังมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ขายกระแสรายรับขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือนนับแต่วันที่ผู้ซื้อกระแสรายรับร้องขอ เงินที่ได้จากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (หลังหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและภาษีที่เกี่ยวข้อง) จะรวมเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับซึ่งผู้ขายกระแสรายรับจะต้องจัดให้ผู้ซื้อส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA นอกจากนี้ สัญญา RSTA จะสิ้นสุดลงเมื่อผู้ขายกระแสรายรับได้ชำระหรือจัดให้มีการชำระกระแสรายรับทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับครบถ้วนแล้ว • การที่สัญญา RSTA สิ้นสุดลง ไม่มีผลกระทบต่อภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับซึ่งเกิดขึ้นก่อนหน้าวันที่สัญญาสิ้นสุดลง และผู้ขายกระแสรายรับรับทราบและตกลงว่าถึงแม้ว่าจะมีหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาและวันที่สิ้นสุดของสัญญาได้ผ่านไปแล้วก็ตาม ผู้ขายกระแสรายรับจะปฏิบัติตามภาระผูกพันเหล่านั้นทั้งหมดจนกว่าภาระผูกพันเหล่านั้นจะเสร็จสมบูรณ์หรือได้รับการปลดปล่อยทั้งหมดอย่างไม่มีเงื่อนไข
การโอนสิทธิ	• เว้นแต่กรณีตามที่ระบุไว้ในสัญญา RSTA ผู้ขายกระแสรายรับและผู้ซื้อกระแสรายรับไม่สามารถโอนหรือก่อหลักประกันเหนือสัญญา RSTA หรือโอนผลประโยชน์ทั้งหมดหรือบางส่วนของสัญญา RSTA โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก่อน
กฎหมายที่ใช้บังคับและเขตอำนาจ	• สัญญา RSTA อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายไทย • ให้ศาลไทยเป็นศาลที่มีเขตอำนาจจำเพาะในการระงับข้อพิพาทต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับสัญญา RSTA และเอกสารอื่น ๆ ที่เข้าทำตามสัญญา RSTA

เอกสารแบบ 2

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าแสนสิริและร่างสัญญาแก้ไขสัญญาเช่า

1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าแสนสิริ และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ครั้งที่ 1 ("สัญญาเช่า")

คู่สัญญา	- สิริพัฒน์ โฟร์ ("ผู้ให้เช่า") - แสนสิริ ("ผู้เช่า") (ผู้ให้เช่าและผู้เช่า ในเอกสารแนบนี้จะรวมเรียกว่า "คู่สัญญา")						
ทรัพย์สินที่เช่า	- ที่ดินจำนวน สาม (3) แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 4440, 4273 และ 2641 ("ที่ดินที่เช่าฯ") และ - บรรดาสสิ่งปลูกสร้าง โครงสร้าง และอาคารที่ปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าฯ ซึ่งรวมถึงสำนักงาน อาคารจอดรถ ถนน ทางเดิน ลานจอดรถภายนอกอาคาร และส่วนควบต่าง ๆ ดังปรากฏรายละเอียดในแบบแปลนก่อสร้างและ ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. 6) เลขที่ 220/2562 ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2562 ("สิ่งปลูกสร้างที่เช่าฯ") (ที่ดินที่เช่าฯ และสิ่งปลูกสร้างที่เช่าฯ จะรวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่เช่าฯ") - ผู้ให้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าฯ ให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เสร็จสมบูรณ์ตามรายละเอียดในสัญญาเช่าและผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการตกแต่งทรัพย์สินที่เช่าฯ						
การเช่า	- ระยะเวลาการเช่า: สิบสอง (12) ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 ("วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า") จนถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574 เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น - การขยายระยะเวลาการเช่า: ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าผู้เช่าประสงค์จะขยายระยะเวลาการเช่าหรือไม่ อย่างน้อยสอง (2) ปี ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าไม่แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเกี่ยวกับการขยายระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะมีสิทธิขยายระยะเวลาการเช่าเป็นระยะเวลาสอง (2) ปี นับจากวันที่ 15 ธันวาคม 2574 โดยส่งหนังสือบอกกล่าวการขยายระยะเวลาการเช่าให้กับผู้เช่า เพื่อยกข้อของการเช่า สำหรับระยะเวลาที่ขยายออกไปให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ขยายออกไปจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน						
ข้อปฏิบัติของผู้ให้เช่า	- ผู้ให้เช่าจะปฏิบัติตามภาระผูกพันดังต่อไปนี้ในระหว่างระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป (ก) อนุญาตให้ผู้เช่า ครอบครองและใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าฯ อย่างสงบและปราศจากการแทรกแซงหรือ รบกวนจากผู้ให้เช่า (ข) ไม่จำหน่ายหรือก่อการติดพันใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าฯ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือล่วงหน้าจากผู้เช่า (ค) ดำเนินการให้เป็นที่แน่นอนว่าที่ดินมีทางเข้าและทางออกสู่ทางสาธารณะ และได้สิทธิการจำนองตามรายละเอียดที่ปรากฏในโฉนดที่ดินที่มีการจดทะเบียนการจำนองซึ่งแนบมาในภาคผนวก 5 แบบทำสัญญาเช่า (ง) อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าเกี่ยวกับเอกสาร การขออนุญาต และการติดต่อสื่อสารกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าฯ						
ค่าเช่า	- ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้เช่านับจากวันที่เริ่มนับระยะเวลาการเช่าฯ ตามอัตราและงวดการชำระเงินที่ปรากฏในสัญญาเช่า โดยผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าก่อนหรือภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือนปฏิทินในงวดที่ต้องชำระ - ผู้ให้เช่าจะส่งหนังสือแจ้งให้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันที่ต้องชำระค่าเช่าตามที่ระบุในหนังสือแจ้งดังกล่าว และงวดต่อ ๆ ไปโดยวิธีการโอนเงินผ่านธนาคารเข้า 3 (สาม) บัญชีดังต่อไปนี้ <table><tr><td>บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ให้เช่า</td><td>สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของผู้ให้เช่า</td></tr><tr><td>บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโฉนดที่ดิน</td><td>สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของผู้ถือโฉนดที่ดิน</td></tr><tr><td>บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโฉนดที่ดินซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนซึ่งกระแสรายรับจะถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ถือโฉนดที่ดินและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโฉนดที่ดิน (Co-signed account)</td><td>สำหรับจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโฉนดที่ดิน</td></tr></table>	บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ให้เช่า	สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของผู้ให้เช่า	บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโฉนดที่ดิน	สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของผู้ถือโฉนดที่ดิน	บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโฉนดที่ดินซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนซึ่งกระแสรายรับจะถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ถือโฉนดที่ดินและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโฉนดที่ดิน (Co-signed account)	สำหรับจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโฉนดที่ดิน
บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ให้เช่า	สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของผู้ให้เช่า						
บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโฉนดที่ดิน	สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของผู้ถือโฉนดที่ดิน						
บัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโฉนดที่ดินซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนซึ่งกระแสรายรับจะถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ถือโฉนดที่ดินและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโฉนดที่ดิน (Co-signed account)	สำหรับจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโฉนดที่ดิน						

	คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าการชำระค่าเช่าของผู้เช่า เป็นหน้าที่อันเป็นสาระสำคัญซึ่งผู้เช่าต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด โดยผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องทวงถามหรือเตือนให้ดำเนินการในรูปแบบใด ๆ (รวมถึงการออกหนังสือแจ้งหนี้) แต่อย่างใด - เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่า ผู้ให้เช่าอาจออกใบแจ้งหนี้ให้กับผู้เช่าในวันที่ 25 ของแต่ละเดือนปฏิทินก่อนเดือนที่ครบกำหนดชำระค่าเช่า - ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าภายในสิบห้า (15) วัน หลังจากที่ได้รับชำระค่าเช่าโดยครบถ้วน หมายเหตุ: ผู้ออกใบแจ้งหนี้และใบเสร็จรับเงินค่าเช่าและสัญญาเช่าเพิ่มเติมสัญญาเช่าครั้งที่ 1 หมายความว่า บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด ซึ่งเป็นผู้ออกใบแจ้งหนี้ของใบแจ้งหนี้เพื่อการลงทุน สิริ อับ)
การผิดนัดชำระค่าเช่า	- <u>ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าไม่เกินสามสิบ (30) วัน</u> ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาการชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระให้แก่ผู้ให้เช่า และชำระค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของค่าเช่าที่ค้างชำระ โดยคิดค่าปรับเป็นรายวันนับจากวันที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าจนกระทั่งมีการชำระเงินค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่าจนครบถ้วน - <u>ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเกินกว่าสามสิบ (30) วัน</u> ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่าสามสิบ (30) วัน ผู้เช่าตกลงให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าในสาระสำคัญ ซึ่งผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าโดยส่งหนังสือแจ้งผู้เช่า และกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือรับเงินประกันความเสียหาย (ตามที่นิยามไว้ข้างล่างนี้) ในกรณีที่ผู้เช่าชำระค่าปรับค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการบังคับสัญญาให้กับผู้ให้เช่า เว้นแต่ผู้เช่ามีสิทธิโต้แย้งหนี้ดังกล่าวได้ตามกฎหมาย
ข้อปฏิบัติของผู้เช่า	ผู้เช่าตกลงจะปฏิบัติตามภาระผูกพันดังต่อไปนี้ - <u>การตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่า</u> (ข้อ 4.1) ผู้ให้เช่าและตัวแทนของผู้เช่ามีสิทธิเข้าไปตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่า ในระหว่างเวลาทำการปกติของผู้เช่า เมื่อได้ส่งหนังสือแจ้งล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน เว้นแต่จะเป็นเรื่องเร่งด่วนซึ่งไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือแจ้งล่วงหน้า การดำเนินการของผู้ให้เช่าและตัวแทนของผู้ให้เช่าจะต้องไม่ก่อความเสียหายและรบกวนการดำเนินธุรกิจตามปกติของผู้เช่า - <u>การบำรุงรักษา</u> (ข้อ 4.2) ผู้เช่าจะต้องบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของทรัพย์สินที่เช่า เหมือนวิญญูชนพึงรักษารัฟฟี่สินของตนเอง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองในกรณีที่ผู้เช่ามิได้ทำการซ่อมแซมหรือจัดเปลี่ยนอุปกรณ์ภายในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเสียหายจากการกระทำของผู้เช่า หรือพนักงาน ลูกจ้าง แยก หรือบริวารของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในการซ่อมแซม และ/หรือจัดเปลี่ยนอุปกรณ์ให้กับผู้ให้เช่า หากผู้เช่ามีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่ผู้เช่าเป็นผู้รับประกัน (หรือผู้รับประกันร่วม) ผู้ให้เช่าตกลงที่จะส่งมอบค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริงภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว - <u>การจัดการขยะ เศษวัสดุ และระบบระบายน้ำ</u> (ข้อ 4.3) ผู้เช่าจะรับผิดชอบในการขนย้ายเศษวัสดุและขยะออกจากทรัพย์สินที่เช่า เป็นประจำ หากผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิ (แต่ไม่ใช่ภาระผูกพัน) ดำเนินการดังกล่าวเอง และผู้เช่าจะต้องชดเชยค่าใช้จ่ายตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริงให้กับผู้เช่าภายในเจ็ด (7) วันนับจากวันที่ผู้เช่ามีหนังสือแจ้งค่าใช้จ่ายดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระค่าใช้จ่ายในการทำความสะดวกที่ระบายน้ำที่อุดตันซึ่งเกิดจากการละเลยปราศจากความระมัดระวังของผู้เช่า และ/หรือพนักงาน ลูกจ้าง ตลอดจนบริวารของผู้เช่า - <u>การใช้ที่อนุญาต</u> (ข้อ 4.4) ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่า เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานสำหรับการประกอบธุรกิจ และจะไม่ใช้ทรัพย์สินที่เช่า เพื่อการอื่นใด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (ก) กิจกรรมที่ผิดกฎหมายหรือขัดต่อศีลธรรมอันดีงาม (ข) การขายสินค้าทอดตลาด (ค) กิจกรรมที่ไม่ตรงกับประเภทอาคารที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย - <u>การจำกัดน้ำหนักบรรทุกในทรัพย์สินที่เช่า</u> (ข้อ 4.5) ผู้เช่าต้องไม่วางหรือนำสิ่งของใด (ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด) ซึ่งมีน้ำหนักเกินสามร้อย (300) กิโลกรัมต่อตารางเมตรเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ด้วยความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า

	- การตกแต่ง ต่อเติม เปลี่ยนแปลง และแก้ไขภายในทรัพย์สินที่เช่าฯ (ข้อ 4.6) (ก) ผู้เช่าจะไม่ทำการดัดแปลง และ/หรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าฯ ในส่วนที่อาจกระทบต่อความมั่นคงและปลอดภัยของโครงสร้างอาคาร เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า และได้รับอนุญาตจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายการดัดแปลงหรือต่อเติมดังกล่าวด้วย (ข) ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการตกแต่งทรัพย์สินที่เช่าฯ ทั้งนี้ การตกแต่งที่อาจกระทบต่อความมั่นคง และปลอดภัยของโครงสร้างของอาคารจะต้องดำเนินการตามแบบและกรอบเวลาที่ได้รับการอนุมัติจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของตกลงที่จะให้ความร่วมมือกับผู้เช่าตามสมควรในการดำเนินการดังกล่าว (ค) ผู้เช่าจะต้องทำการตกแต่งทรัพย์สินที่เช่าฯ ด้วยมาตรฐานที่เหมาะสมกับทรัพย์สินที่เช่าฯ และช่างฝีมือดี ตลอดจนมีมาตรฐานและรูปแบบที่เหมาะสมกับทรัพย์สินที่เช่าฯ ขึ้นดี (ง) เว้นแต่จะได้ตกลงกันเป็นกรณีอื่น ผู้เช่ายินยอมชำระค่าวิชาชีพและค่าบริการให้ค่าปรึกษาแนะนำแก่ผู้เชี่ยวชาญที่ผู้ให้เช่าได้มอบหมายในกรณีพิเศษตามอัตราค่าบริการ ขอบเขตของงานและรายละเอียดที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายก่อนการว่าจ้าง เพื่อกำหนดตรวจสอบมาตรฐานและข้อกำหนด ตลอดจนแบบและวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในการตกแต่งภายในของผู้เช่า (จ) ตลอดระยะเวลาที่ทำการตกแต่ง ลูกจ้าง และผู้รับเหมา ตลอดจนพนักงานและลูกจ้างของผู้เช่า จะต้องให้ความร่วมมือและปฏิบัติตามข้อเสนอนี้ที่สมควรของผู้ให้เช่าและบุคคลที่ผู้ให้เช่ามอบหมาย นอกจากนี้ ยังต้องปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของกรุงเทพมหานคร และ/หรือระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องด้วย (ฉ) ผู้เช่าต้องรับผิดชอบการกระทำใด ๆ ของผู้รับจ้าง ตลอดจนพนักงาน และลูกจ้างของผู้เช่า รวมทั้งจัดทำกรรมสิทธิ์ประกันภัยในระหว่างดำเนินการตกแต่งที่ผู้ให้เช่าได้กำหนดไว้ (ช) ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 4.9 (ข) ในกรณีที่ผู้เช่าดำเนินการต่อเติม ดัดแปลง หรือตกแต่งใด ๆ ที่ยึดถือติดตรึง และมีลักษณะเป็นส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่าฯ ผู้เช่าตกลงให้ที่ต่อเติม ดัดแปลง หรือตกแต่งดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม - ความเดือดร้อนรำคาญ และความปลอดภัย (ข้อ 4.7) (ก) ผู้เช่าตกลงที่จะไม่กระทำการหรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการใด ๆ ที่ผิดกฎหมายหรือศีลธรรมอันดีงาม หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน หรือการกระทำใด ๆ อันกระทบต่อสุขอนามัย ก่อให้เกิดกลิ่น เสียง หรือความเดือดร้อนรำคาญหรือรบกวนต่อผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่น ๆ ในบริเวณใกล้เคียง โดยเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องรีบแก้ไขและหยุดการกระทำดังกล่าวในทันทีที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง (ข) ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการกระทำใด ๆ ของบริวาร ผู้รับจ้าง ตัวแทน ลูกค้า พนักงาน และแขกของผู้เช่า (ไม่ว่าโดยเจตนาหรือโดยประมาทเลินเล่อ) ตลอดจนป้องกันมิให้บุคคลดังกล่าวกระทำการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญหรือรบกวนต่อผู้ให้เช่า (ค) ผู้เช่าจะต้องไม่นำเข้ามาหรือเก็บไว้ในทรัพย์สินที่เช่าฯ หรือยินยอมให้บุคคลอื่นนำเข้ามาหรือเก็บไว้ในทรัพย์สินที่เช่าฯ ซึ่งวัตถุไวไฟ (เว้นแต่เพื่อวัตถุประสงค์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าฯ หรือเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามปกติ) วัตถุระเบิด และ/หรือวัตถุอันตรายอื่นใด และจะไม่ยินยอมให้เกิดกรณีดังกล่าวอันเป็นผลกระทบต่อการประกันภัยของทรัพย์สินที่เช่าฯ หรือเป็นผลให้กรรมสิทธิ์ประกันภัยของทรัพย์สินที่เช่าฯ เป็นโมฆะ หรือไม่มีผลใช้บังคับ หรือทำให้อัตราค่าเบี้ยประกันภัยสูงขึ้น ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามคำแนะนำของเจ้าหน้าที่ดับเพลิงว่าด้วยการป้องกันอัคคีภัยในทรัพย์สินที่เช่าฯ - การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิ (ข้อ 4.8) ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่านี้ หรือนำทรัพย์สินที่เช่าฯ ส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดออกให้เช่าช่วงได้ภายใต้เงื่อนไขของสัญญานี้ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่หรือผู้เช่าช่วงต้องเป็นบริษัทในเครือของผู้เช่าเท่านั้น ในกรณีอื่นๆ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิหรือหน้าที่ตามสัญญานี้ หรือนำทรัพย์สินที่เช่าฯ หรือส่วนหนึ่งส่วนใดออกให้เช่าบุคคลอื่นที่ไม่ใช่บริษัทในเครือของผู้เช่าครอบครองหรือใช้ประโยชน์ ยกเว้นจะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเสียก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้คำยินยอมหรือไม่ให้คำยินยอมโดยมีเงื่อนไขหรือโดยล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร อนึ่ง บริษัทในเครือ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฉบับนี้ หมายความว่า บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมกับผู้เช่าในลักษณะใดลักษณะหนึ่ง ดังต่อไปนี้ (1) มีหุ้นหรือสิทธิออกเสียงตั้งแต่ร้อยละ 30
--	---

	(สามสิบ) หรือ (2) มีอำนาจในการกำหนดทิศทางการจัดการของบริษัท เนื่องจากอำนาจที่ไว้โดยข้อบังคับสัญญา หรือเอกสารอื่นใด หรือ (3) มีอำนาจในการควบคุมคณะกรรมการหรือนโยบายของบริษัท - <u>การส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า</u> (ข้อ 4.9) (ก) ภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า พร้อมอุปกรณ์และสิ่งตรงตรงตามรวมทั้งส่วนควบต่าง ๆ และกุญแจของทรัพย์สินที่เช่าฯ ทั้งหมด คืนให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่ผู้เช่าได้รับมอบ และในสภาพที่เสมือนวิญญูชนพึงรักษารักษาทรัพย์สินของตนเอง ทั้งนี้ ยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถโอนส่วนควบหรืออุปกรณ์ให้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือการสึกหรอเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามสมควร (ข) ภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่าหรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ผู้เช่าต้องทำการรื้อถอนสิ่งต่อเติม และ/หรือสิ่งตกแต่งทรัพย์สินที่เช่าฯ และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าฯ ให้กลับสู่สภาพเดิมก่อนที่ผู้เช่าเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าฯ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว เว้นแต่จะมีการแจ้งต่อผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับสิ่งต่อเติม และ/หรือสิ่งตกแต่งของทรัพย์สินที่เช่าฯ ในกรณีเช่นว่านี้ ผู้ให้เช่าไม่มีการผูกพันที่จะต้องชำระเงินใด ๆ ให้กับผู้เช่าสำหรับสิ่งต่อเติมหรือสิ่งตกแต่งดังกล่าว ถ้ามีความเสียหายอันเกิดจากการรื้อถอน ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าฯ ให้กลับสู่สภาพเดิม (ค) ในกรณีที่ผู้เช่ามิได้ทำการรื้อถอนหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าฯ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายจากผู้เช่าในการรื้อถอน ซ่อมแซม หรือแก้ไขทรัพย์สินที่เช่าฯ ให้กลับสู่สภาพเดิมได้ (ง) เว้นแต่จะมีการขยายระยะเวลาเช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าติดตั้งป้ายให้เช่า ณ ทรัพย์สินที่เช่าฯ ใน ระหว่าง 12 (สิบสอง) เดือนสุดท้ายก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ตลอดจนผู้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ารายใหม่ที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเข้ามาชมทรัพย์สินที่เช่าฯ ในระหว่างวันทำการปกติ แต่ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าต้องทำหนังสือแจ้งผู้เช่าล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสาม (3) วันทำการ และการเข้าชมทรัพย์สินที่เช่าฯ นั้นต้องไม่รบกวนการประกอบธุรกิจของผู้เช่า (จ) เมื่อครบรอบสี่ (4) ปีปฏิทินนับจากวันเริ่มนับระยะเวลาเช่าฯ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าติดตั้งป้ายบนทรัพย์สินที่เช่าฯ ดำเนินการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อขายทรัพย์สินที่เช่าฯ ได้ และให้ผู้เช่านำผู้ที่สนใจซื้อ (ซึ่งรวมถึงตัวแทนขายและนายหน้า) เข้ามาชมบริเวณทรัพย์สินที่เช่าฯ ในเวลาอันสมควรของวันทำการปกติ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าต้องทำหนังสือแจ้งล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสาม (3) วันทำการ และการเข้าชมทรัพย์สินที่เช่าฯ นั้นจะต้องไม่รบกวนการประกอบธุรกิจของผู้เช่า - <u>การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ</u> (ข้อ 4.10) (ก) ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของทางราชการ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสุขอนามัยและความปลอดภัย (ตามแต่กรณี) ผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ ภาษี และค่าธรรมเนียมทางการสำหรับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า หากหน่วยงานของรัฐขอให้ผู้เช่าทำการชำระเงินค้ำประกันดังกล่าวหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องชดเชยคืนเงินให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า (ข) ผู้เช่าจะรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายหรือดำเนินการให้ผู้เช่าได้รับการรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายอย่างครบถ้วน ในกรณีที่มิฉะนั้น การเรียกร้อง ความเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมที่เกิดขึ้นจากการที่ผู้เช่า หรือพนักงาน บริวาร ตัวแทน ผู้รับจ้าง หรือแขกของผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามการผูกพันภายใต้สัญญาเช่านี้ - <u>ภาษีและค่าธรรมเนียม</u> (ข้อ 4.11) <table border="1"> <thead> <tr> <th>ภาษีและค่าธรรมเนียม</th><th>คู่สัญญาที่ต้องรับผิดชอบ</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</td><td> - ผู้เช่า - ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่เช่าฯ ตามอัตราที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องประเมิน และเรียกเก็บ ตลอดจนระยะเวลาเช่าตามสัญญา โดยจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าแจ้งอัตราค่าภาษีดังกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร - ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สิน หรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ในอนาคตที่นอกเหนือจากวรรคแรก ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชดเชยค่าภาษีและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สิน หรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ดังกล่าวทั้งจำนวน </td></tr> </tbody> </table>	ภาษีและค่าธรรมเนียม	คู่สัญญาที่ต้องรับผิดชอบ	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	- ผู้เช่า - ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่เช่าฯ ตามอัตราที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องประเมิน และเรียกเก็บ ตลอดจนระยะเวลาเช่าตามสัญญา โดยจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าแจ้งอัตราค่าภาษีดังกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร - ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สิน หรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ในอนาคตที่นอกเหนือจากวรรคแรก ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชดเชยค่าภาษีและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สิน หรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ดังกล่าวทั้งจำนวน
ภาษีและค่าธรรมเนียม	คู่สัญญาที่ต้องรับผิดชอบ				
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	- ผู้เช่า - ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่เช่าฯ ตามอัตราที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องประเมิน และเรียกเก็บ ตลอดจนระยะเวลาเช่าตามสัญญา โดยจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าแจ้งอัตราค่าภาษีดังกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร - ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สิน หรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ในอนาคตที่นอกเหนือจากวรรคแรก ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชดเชยค่าภาษีและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สิน หรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ดังกล่าวทั้งจำนวน				

	<table border="1" data-bbox="446 197 1398 521"> <tr> <td data-bbox="446 197 651 338">ภาษีมูลค่าเพิ่ม</td><td data-bbox="651 197 1398 338"> - ได้รับยกเว้น - หากมีการเปลี่ยนแปลงในกฎหมายทำให้ค่าเช่าถูกเรียกเก็บภาษี ผู้เช่ายินยอมชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวให้แก่ ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าภาษี และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ </td></tr> <tr> <td data-bbox="446 338 651 409">ภาษีหัก ณ ที่จ่าย</td><td data-bbox="651 338 1398 409"> - ผู้เช่าจะหักภาษี ณ ที่จ่าย ทุกครั้งที่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า และจะมอบหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า </td></tr> <tr> <td data-bbox="446 409 651 454">อากรแสตมป์</td><td data-bbox="651 409 1398 454"> - ผู้ให้เช่า </td></tr> <tr> <td data-bbox="446 454 651 521">ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า</td><td data-bbox="651 454 1398 521"> - ผู้ให้เช่า </td></tr> </table> - <u>ข้อปฏิบัติอื่น ๆ (ข้อ 4.12)</u> (ก) ผู้เช่ารับรองต่อผู้ให้เช่าว่าในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะไม่เช่าที่ดิน และ/หรืออาคารภายในรัศมีสอง (2) กิโลเมตรจากทรัพย์สินที่เช่าๆ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของผู้เช่าเว้นแต่จะได้รับหนังสือยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า การรับรองในข้อนี้ไม่รวมถึงการเช่าที่ดินหรืออาคารเพื่อเป็นสำนักงานขายหรือดำเนินกิจกรรมอื่นใดที่สนับสนุนธุรกิจของผู้เช่าหรือบริษัทในเครือของผู้เช่า (ข) ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงว่าผู้เช่ามีสิทธิตั้งซื้อสิ่งปลูกสร้างที่เช่าๆ และจะแจ้งข้อดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ผู้เช่ารับรองว่าชื่อของสิ่งปลูกสร้างที่เช่าๆ จะไม่ถูกจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินทางปัญญาประเภทใดที่ผู้เช่าสามารถอ้างสิทธิหรือถูกอ้างถึงในฐานะเจ้าของจดทะเบียนของชื่อดังกล่าว ผู้เช่าจะไม่นำชื่อดังกล่าวไปใช้กับสิ่งปลูกสร้างอื่นของผู้เช่า และผู้ให้เช่าจะยังคงมีสิทธิใช้ชื่อสิ่งปลูกสร้างที่เช่าๆ ต่อไปหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้ว แต่ทั้งนี้การสิ้นสุดของสัญญาต้องไม่ได้เกิดจากการผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า (ค) ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบและรับการในการชำระค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคต่าง ๆ สำหรับและที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าๆ ที่เกิดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าๆ ตามสัญญาเช่าทั้งหมด เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าประปา ค่าโทรศัพท์ ค่าอินเทอร์เน็ต และค่าใช้จ่ายใด ๆ ตามที่มีการเรียกเก็บตามใบแจ้งหนี้จากหน่วยงาน หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าใบแจ้งหนี้จะอยู่ในชื่อผู้เช่า หรือผู้ให้เช่าก็ตาม	ภาษีมูลค่าเพิ่ม	- ได้รับยกเว้น - หากมีการเปลี่ยนแปลงในกฎหมายทำให้ค่าเช่าถูกเรียกเก็บภาษี ผู้เช่ายินยอมชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวให้แก่ ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าภาษี และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ	ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	- ผู้เช่าจะหักภาษี ณ ที่จ่าย ทุกครั้งที่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า และจะมอบหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า	อากรแสตมป์	- ผู้ให้เช่า	ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า	- ผู้ให้เช่า
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	- ได้รับยกเว้น - หากมีการเปลี่ยนแปลงในกฎหมายทำให้ค่าเช่าถูกเรียกเก็บภาษี ผู้เช่ายินยอมชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวให้แก่ ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าภาษี และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ								
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	- ผู้เช่าจะหักภาษี ณ ที่จ่าย ทุกครั้งที่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า และจะมอบหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า								
อากรแสตมป์	- ผู้ให้เช่า								
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า	- ผู้ให้เช่า								
การประกันภัย	- <u>ประกันภัยของผู้ให้เช่า</u> ตลอดอายุของสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะทำการประกันภัยดังต่อไปนี้กับผู้รับประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเลือก โดยครอบคลุมทรัพย์สินที่เช่าๆ และเครื่องตกแต่งอันตรึงตราและติดตั้งของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด และมีผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประกันหรือผลประโยชน์ร่วมกับผู้ให้เช่า (ถ้ามี) (ก) <u>การประกันภัยสำหรับความเสียหายทุกประเภท</u> โดยที่จำนวนเงินเอาประกันภัยที่จัดทำจะต้องไม่น้อยกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (full replacement cost) ของสิ่งปลูกสร้างที่เช่าๆ ไม่รวมมูลค่าที่ดินที่เช่าๆ ซึ่งคำนวณโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับการเห็นชอบจาก ก.ล.ต. (ข) <u>การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก</u> โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยไม่น้อยกว่าสามสิบล้าน (30,000,000) บาท (ค) <u>การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก</u> โดยมีจำนวนเงินประกันภัยสำหรับแต่ละปีต้องไม่น้อยกว่าค่าเช่ารายปีตามสัญญา - <u>ประกันภัยของผู้เช่า</u> (ก) ตลอดอายุของสัญญาเช่า ผู้เช่าจะทำการประกันภัยซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ประกันภัยความเสียหายทุกประเภทในทรัพย์สินของผู้เช่า เครื่องตกแต่งอันตรึงตราและติดตั้งไว้ภายในทรัพย์สินที่เช่าๆ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด และมีผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบผลประโยชน์ โดยในกรณีที่มีความเสียหายเกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิจะนำเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยนั้นมาซ่อมแซมทรัพย์สินของผู้เช่า เครื่องตกแต่งอันตรึงตราและติดตั้งให้กลับสู่สภาพเดิม (ข) ผู้เช่ามีสิทธิดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สิน เครื่องตกแต่งอันตรึงตราและติดตั้งไว้ของผู้เช่าในทรัพย์สินที่เช่าๆ โดยผู้เช่าตกลงจะปฏิบัติตามข้อกำหนดของบริษัทประกันภัยของผู้ให้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าส่งมอบค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้เช่าเพื่อชดเชยหรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าๆ (ค) ผู้เช่าต้องปลดปล่อยความรับผิดให้แก่ผู้ให้เช่าที่ผู้ให้เช่าได้กระทำการใด ๆ การดำเนินกระบวนการพิจารณา ค่าทวงถาม ค่าใช้จ่าย ความรับผิด และข้อเรียกร้องใด ๆ จากบุคคลที่สาม ซึ่งเกี่ยวกับความรับผิดที่เกิดขึ้นจากการกระทำอันประมาทเลินเล่อ ละเลยไม่กระทำการ หรือกระทำผิดสัญญาของผู้เช่า พนักงานของผู้เช่า ผู้รับจ้างเหมา ตัวแทน ผู้รับอนุญาต หรือแขกของผู้เช่า รวมถึงความรับผิดที่เกิดจากการใช้งานทรัพย์สิน								

	ที่เช่าฯ และสิ่งตกค้าง ต่อเติม แกะไขทรัพย์สินที่เช่าฯ ทั้งหมดตามข้อกำหนดและเงื่อนไขสัญญาเช่า (ที่มีได้รวมอยู่ใน “ทรัพย์สินที่เช่าฯ และเครื่องตกแต่งอันตรึงตราและติดตั้งของผู้ให้เช่าฯ”) (ง) ตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า ผู้เช่าฯต้องทำประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก (Third Party Liability Insurance) เป็นจำนวนเงินที่เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจในการทรัพย์สินที่เช่าฯ ตามที่ผู้เช่าฯ พิจารณาเห็นสมควร และการประกันความคุ้มครองเรื่องอัคคีภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าฯ ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าก่อน และการคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว จะต้องจัดให้มีโดยบริษัทประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้เลือก หรือจากบริษัทประกันภัยอื่น ซึ่งต้องได้รับอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ค่าอนุมัติโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ผู้เช่าฯต้องส่งสำเนากรมธรรม์ประกันภัยเหล่านั้นแก่ผู้ให้เช่า
สิ่งปลูกสร้างที่เช่าฯ เสียหายหรือถูกทำลาย	- ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าฯ ได้เสียหายหรือถูกทำลาย ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ไม่ว่าด้วยเหตุใดจนทำให้ผู้เช่าฯ ไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะพิจารณาและตกลงกันว่าสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าฯ ขึ้นใหม่หรือไม่ อย่างไร โดยจะต้องหารือเพื่อให้ได้ข้อยุติภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับจากวันที่เกิดความเสียหายขึ้น ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าฯ ขึ้นใหม่ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการดังกล่าว โดยใช้เงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประกันหรือผู้รับประกันร่วม การก่อสร้าง และ/หรือการซ่อมแซมจะต้องเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และจะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในสอง (2) ปี นับแต่วันที่เกิดความเสียหาย หรือวันอื่นตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน รวมถึงดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ หรือขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการตามข้อนี้ หากจำนวนค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยไม่เพียงพอสำหรับซ่อมแซมหรือก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าฯ ขึ้น ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบส่วนที่ขาด เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ในกรณีเช่นว่านี้ สิทธิและการผูกพันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายภายใต้สัญญาเช่าฯยังคงเหมือนเดิมและผู้ให้เช่าจะเป็นเจ้าของอาคารใหม่หรืออาคารที่ได้รับการซ่อมแซมดังกล่าวซึ่งถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าฯ หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันว่า (1) ไม่ซ่อมแซมหรือก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าฯ ขึ้นใหม่ หรือ (2) ไม่สามารถเจรจาตกลงกันได้ภายใน 45 วัน ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าจะคืนค่าเช่าที่ชำระล่วงหน้าตามส่วนของระยะเวลาที่เหลืออยู่ให้กับผู้เช่าภายในสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่มิใช่เป็นการบอกเลิกสัญญา - ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าฯ ได้เสียหายเพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด โดยผู้เช่ายังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าฯ บางส่วนต่อไปได้ ให้สิทธิและการผูกพันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายภายใต้สัญญาเช่าฯยังคงมีผลบังคับ โดยให้ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าฯ โดยใช้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากกรมธรรม์ประกันภัยมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าฯ ให้กลับมามีสภาพเดิมโดยเร็ว ภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน - ผู้เช่าฯไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่าในระหว่างระยะเวลาที่มีการซ่อมแซมหรือก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าฯ ซึ่งผู้เช่าฯไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าฯเพื่อการประกอบธุรกิจได้
ข้อจำกัดความรับผิด	- ภายใต้บังคับแห่งข้อกำหนดด้วยเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่า ผู้เช่าฯจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่า และ/หรือพนักงานและบริวารของผู้ให้เช่า หากเกิดการบาดเจ็บ ความเสียหาย ความสูญเสีย หรือความรับผิดใดที่เกิดขึ้นกับผู้เช่า บุคคลใด ๆ หรือทรัพย์สิน อันเนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือเหตุการณ์อื่นใดที่ไม่ได้อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ให้เช่า
เหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	- <u>ในกรณีที่ผู้เช่า</u> (ก) ไม่ทำการชำระค่าเช่าหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของค่าเช่าภายในวันที่ถึงกำหนดชำระ หรือเมื่อใดก็ตามที่มีการผิดสัญญา ไม่รักษา หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือคำรับรองของผู้เช่าที่ให้มีในสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าได้แจ้งเตือนเป็นหนังสือให้ผู้เช่าแก้ไขการไม่ชำระหรือไม่ปฏิบัติตามดังกล่าวแล้ว (แล้วแต่กรณี) แต่ผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าวภายในสามสิบ (30) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับการบอกกล่าวเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า หรือ (ข) ตกเป็นผู้ล้มละลาย หรืออยู่ระหว่างการชำระบัญชี (ไม่ว่าโดยคำสั่ง คำพิพากษา หรือโดยสมัครใจ) หรือเมื่อมีการแต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ เพื่อกิจการหรือธุรกิจของผู้เช่า - ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีในเวลาใดก็ได้ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ให้เช่าในกรณีที่เรียกให้ผู้เช่าชำระค่าเสียหายและสิทธิที่จะรับเงินประกันความเสียหายด้วย ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเสียหายทั้งหมดซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

	- หากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าโดยไม่มีเหตุตามสัญญาหรือตามกฎหมาย ให้ถือว่าผู้เช่าจงใจผิดสัญญาเช่าฉบับนี้ และผู้ให้เช่าจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีในเวลาใดก็ได้ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าหรือเงินอื่นที่ได้รับชำระให้กับผู้ให้เช่าทั้งหมด ตลอดจนยินยอมชำระค่าขาดประโยชน์ที่ผู้ให้เช่าพึงจะได้รับตามสัญญา โดยคิดคำนวณตามจำนวนค่าเช่าที่ต้องชำระแก่ผู้ให้เช่านับแต่วันบอกเลิกสัญญาจนครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือจนถึงวันที่ผู้เช่ารายใหม่เข้าทำการเช่าทรัพย์สินที่เช่าฯ แทนผู้เช่าได้ สิทธิการบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าจะไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่นๆ (ถ้ามี) - ในกรณีที่ผู้ให้เช่า (ก) ผิดสัญญา ไม่รักษาหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือคำรับรองของผู้ให้เช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และผู้เช่าได้แจ้งเตือนเป็นหนังสือให้ผู้เช่าดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวแล้ว แต่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับการบอกกล่าวเป็นหนังสือจากผู้เช่า หรือ (ข) ตกเป็นผู้ล้มละลาย หรืออยู่ระหว่างการชำระบัญชี ไม่ว่าโดยคำสั่ง คำพิพากษา หรือโดยสมัครใจ หรือเมื่อมีการแต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้นเพื่อกิจการหรือธุรกิจของผู้ให้เช่า ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในเวลาใดก็ได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายทั้งหมดซึ่งเกี่ยวข้องกับการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า
ผลของการบอกเลิกสัญญา	- เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปในทรัพย์สินที่เช่าฯ และกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าฯ โดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้เช่า - ผู้เช่าต้องขนย้ายสิ่งของและทรัพย์สินต่าง ๆ ของผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่เช่าฯ ภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตาม สิ่งของและทรัพย์สินต่าง ๆ ของผู้เช่าที่ยังอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าฯ ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าทันที และผู้ให้เช่าไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทนใด ๆ - ไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าที่จะใช้สิทธิใด ๆ ตามสัญญาเช่า หรือที่จะเรียกร้องค่าใช้จ่าย ค่าเสียหาย และหนี้ที่ผู้เช่ามีต่อผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าจนครบถ้วนเต็มจำนวน - คู่สัญญาตกลงว่าให้ความในข้อนี้ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง
หนังสือบอกกล่าว	- คู่สัญญาตกลงอย่างชัดเจนว่า หนังสือบอกกล่าวที่ส่งโดยจดหมายลงทะเบียนถือว่าได้ส่งแล้วเมื่อนำส่งอย่างไรก็ตาม หากหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวถูกส่งกลับคืนมาเนื่องจากไม่มีผู้รับจะถือว่าได้ส่งหนังสือบอกกล่าวนั้นแล้ว เมื่อหนังสือนั้นได้ถูกปิดประกาศไว้โดยเปิดเผย ณ ที่อยู่ที่ระบุในสัญญาเช่า
เงินประกันความเสียหาย	- ผู้เช่าต้องวางเงินประกันความเสียหายในวันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า และเพื่อเป็นหลักประกันความเสียหายใด ๆ ที่เกิดกับทรัพย์สินที่เช่าฯ อันเนื่องมาจากผู้เช่า - เงินประกันความเสียหาย เท่ากับ ค่าเช่าสิบสอง (12) เดือน ("เงินประกันความเสียหาย") โดยไม่ถือว่าเป็นค่าเช่าล่วงหน้าหรือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า - ในกรณีที่มีการปรับขึ้นค่าเช่า ผู้เช่าตกลงที่จะมอบเงินประกันความเสียหายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อให้เงินประกันความเสียหายเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นมาสำหรับระยะเวลาสิบสอง (12) เดือน ภายในสิบห้า (15) วันนับจากวันที่มีการปรับขึ้นค่าเช่า - เงินประกันความเสียหายนี้ต้องคืนให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยภายในกำหนดสี่สิบห้า (45) วัน หลังจากสัญญาเช่าครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง ภายหลังจากที่ได้หักค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากผู้เช่าแล้ว - ผู้ให้เช่าจะรับเงินประกันความเสียหาย เมื่อผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าจะส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้เช่าพร้อมทั้งหลักฐานที่เกี่ยวข้องไม่น้อยกว่าสิบห้า (15) วันก่อนทำการรับเงินประกันความเสียหาย - หลังจากที่ได้รับเงินประกันความเสียหายแล้ว ผู้เช่าจะวางเงินประกันความเสียหายเพิ่มเติมภายในสิบห้า (15) วันนับจากวันที่รับเงินประกันความเสียหายและแจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว - ในกรณีที่เงินประกันความเสียหายไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะรับผิดชอบชดเชยส่วนที่ขาดให้ครบถ้วนภายในกำหนด 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า
เหตุสุดวิสัย	- เว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ตนไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย - "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลบังคับซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการโดยของรัฐบาลที่ส่งผลกระทบต่อการใช้สัญญาเช่า ภัยธรรมชาติ

	อัคคีภัย อุทกภัย แผ่นดินไหว หรือภัยพิบัติที่เกิดโดยธรรมชาติ อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ขี้อาชญากรรมทางกฎหมาย การจลาจล การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน การก่อการร้าย โรครระบาด หรือเหตุการณ์อื่นใดที่ส่งผลกระทบต่อทั้งสองฝ่าย - สำหรับธุรกรรมทางการเงินหรือธุรกรรมอื่นใดที่ต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ คำว่า เหตุสุดวิสัย หมายความว่า ความรวมถึง การที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยหยุดทำการด้วย - หากเหตุสุดวิสัย เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาเช่าโดยสุจริต เพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาหรือกลับคืนสู่สถานะเดิม
กฎหมายที่ใช้บังคับ	- กฎหมายไทย - ศาลไทยเป็นศาลที่มีเขตอำนาจในการพิจารณาคดีและตัดสินข้อพิพาท

2) สรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ครั้งที่ 2 ("สัญญาแก้ไขสัญญาเช่า ครั้งที่ 2")

คู่สัญญา	- สิริพัฒน์ โฟร์ ("ผู้ให้เช่า") - แสนสิริ ("ผู้เช่า") (ผู้ให้เช่าและผู้เช่า ในเอกสารแนบนี้จะรวมเรียกว่า "คู่สัญญา")
การจดทะเบียนแก้ไขสัญญาเช่า	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขสัญญาเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่มีเขตอำนาจภายใน 15 วัน นับแต่วันที่สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้มีผลบังคับใช้ หรือวันที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนแก้ไขสัญญาเช่าทั้งหมด
แก้ไขข้อ 3.1 (ก) (อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า)	แก้ไขการชำระค่าเช่า โดยให้ผู้ให้เช่าชำระค่าเช่า ด้วยวิธีการโอนเงินผ่านธนาคารเข้าบัญชีของแอมเฟล และแก้ไขรายละเอียดการชำระค่าเช่าที่เกี่ยวข้อง

3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ครั้งที่ 3 ("ร่างสัญญาแก้ไขสัญญาเช่า ครั้งที่ 3")

คู่สัญญา	- สิริพัฒน์ โฟร์ ("ผู้ให้เช่า") - แสนสิริ ("ผู้เช่า") (ผู้ให้เช่าและผู้เช่า ในเอกสารแนบนี้จะรวมเรียกว่า "คู่สัญญา")
เงื่อนไขบังคับก่อน	- คู่สัญญาตกลงและยอมรับว่าเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ระบุในข้อนี้ เป็นเงื่อนไขบังคับก่อนการมีผลใช้บังคับของสัญญานี้ เว้นแต่ ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ผ่อนผัน เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกเงื่อนไขบังคับก่อนที่คู่สัญญาอีกฝ่ายจะต้องปฏิบัติตามทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร (ก) ธุรกรรมออนไลน์สิทธิ์หน้าที่ของผู้ซื้อกระแสน้ำรับตามสัญญา RSTA จากแอมเฟล และผู้ออกโทเคนดิจิทัลสำเร็จ (Closing Date) ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบกำหนดวันที่ดังกล่าวเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน (ข) ไม่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่มี หรือจะมีผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของคู่สัญญา หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาเช่า (ค) คู่สัญญาได้รับการอนุมัติและการอนุญาตตามระเบียบ ข้อบังคับ สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสัญญาระหว่างคู่สัญญากับบุคคลภายนอก (ถ้ามี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน เพื่อการเข้าทำและการปฏิบัติตามการผูกพันของคู่สัญญาภายใต้สัญญานี้ หมายเหตุ: ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญาแก้ไขสัญญาเช่า ครั้งที่ 3 หมายความว่า บริษัท แคมปัส 77 จำกัด ซึ่งเป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน สิริ อับ 2 ในครั้งนี้
การจดทะเบียนแก้ไขสัญญาเช่า	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขสัญญาเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่มีเขตอำนาจภายใน 15 วัน นับแต่วันที่สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้มีผลบังคับใช้ หรือวันที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนแก้ไขสัญญาเช่าทั้งหมด

แก้ไขข้อ 3.1 (ก) และเพิ่มเติมข้อ 3.1 (ง) (อัตราการใช้และการชำระค่าเช่า)	แก้ไขและเพิ่มเติมข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าเช่า ดังนี้ - แก้ไขข้อ 3.1 (ก) ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในงวดที่กำลังจะถึงกำหนดชำระเมื่อผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นหนังสือแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน และงวดต่อ ๆ ไป ด้วยวิธีการโอนเงินผ่านธนาคารเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนซึ่งกระแสรายรับจะถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account) - เพิ่มเติมข้อ 3.1 (ง) ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล พิดนัดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้เช่าตกลงว่า เมื่อผู้เช่าได้รับแจ้งจากทรัสต์ หรือผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลถึงเหตุพิดนัดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ข้างต้น ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าในงวดที่กำลังจะถึงกำหนดชำระและงวดต่อ ๆ ไป ด้วยวิธีการโอนเงินผ่านธนาคารเข้าบัญชีของทรัสต์ - แก้ไขรายละเอียดการชำระค่าเช่าที่เกี่ยวข้อง หมายเหตุ: ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญาแก้ไขสัญญาเช่า ครั้งที่ 3 หมายความว่า บริษัท แคมปัส 77 จำกัด ซึ่งเป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 ในครั้งนี้
---	--

เอกสารแนบ 3

สรุปสาระสำคัญของหนังสือตกลงให้การสนับสนุนทางการเงิน

1) สรุปสาระสำคัญของหนังสือตกลงให้การสนับสนุนทางการเงินจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกหนังสือให้การสนับสนุนทางการเงิน	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ผู้รับการสนับสนุนทางการเงิน	สิริพัฒน์ โฟร์
สาระสำคัญของข้อตกลงให้การสนับสนุนทางการเงิน	ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแสดงเจตนาและให้คำรับรอง ซึ่งไม่อาจเพิกถอนได้ต่อสิริพัฒน์ โฟร์ โดยในกรณีที่สิริพัฒน์ โฟร์ มีความจำเป็นต้องชำระหนี้สินจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าแสนสิริ และสิริพัฒน์ โฟร์ ได้ร้องขอมายังผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตกลงจะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่สิริพัฒน์ โฟร์ เพื่อชำระหนี้สินจากเงินประกันความเสียหายดังกล่าวตามที่สิริพัฒน์ โฟร์ร้องขอ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะในรูปแบบใดก็ตาม รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงวิธีการดังต่อไปนี้ (1) การเพิ่มทุนของสิริพัฒน์ โฟร์ โดยการออกและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นแต่ละราย และ/หรือ (2) การให้สิริพัฒน์ โฟร์ กู้ยืมเงิน ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่จะได้ตกลงร่วมกัน ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและสิริพัฒน์ โฟร์
การมีผลใช้บังคับ	ให้มีผลใช้บังคับเมื่อการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2 เสร็จสมบูรณ์ และผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เข้าซื้อหุ้นของสิริพัฒน์ โฟร์ ภายใต้โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2 เสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ ให้ผูกพันผู้ออกโทเคนดิจิทัลตลอดระยะเวลาของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2

2) สรุปสาระสำคัญของหนังสือตกลงให้การสนับสนุนทางการเงินจากแอมเพิล

ผู้ออกหนังสือให้การสนับสนุนทางการเงิน	แอมเพิล
ผู้รับการสนับสนุนทางการเงิน	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
สาระสำคัญของข้อตกลงให้การสนับสนุนทางการเงิน	แอมเพิลแสดงเจตนาและให้คำรับรอง ซึ่งไม่อาจเพิกถอนได้ต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนเพื่อดำเนินธุรกิจ หรือเพื่อชำระหนี้สินใด ๆ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด และผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ร้องขอมายังแอมเพิลเป็นลายลักษณ์อักษร แอมเพิลตกลงจะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลร้องขอ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะในรูปแบบใดก็ตาม รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงวิธีการดังต่อไปนี้ (1) การเพิ่มทุนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยการออกและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นแต่ละราย และ/หรือ (2) การให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกู้ยืมเงิน ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่จะได้ตกลงร่วมกัน ระหว่างแอมเพิลและผู้ออกโทเคนดิจิทัล
การมีผลใช้บังคับ	ให้มีผลใช้บังคับและผูกพันแอมเพิลตลอดระยะเวลาที่แอมเพิลยังคงเป็นผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

3) สรุปสาระสำคัญของหนังสือตกลงให้การสนับสนุนทางการเงินจากนายกรวิชญ์ สวาทยานนท์

ผู้ออกหนังสือให้การสนับสนุนทางการเงิน	นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ (“นายกรวิชญ์”)
ผู้รับการสนับสนุนทางการเงิน	แอมเพิล
สาระสำคัญของข้อตกลงให้การสนับสนุนทางการเงิน	นายกรวิชญ์แสดงเจตนาและให้คำรับรอง ซึ่งไม่อาจเพิกถอนได้ต่อแอมเพิล โดยในกรณีที่แอมเพิลมีความจำเป็นต้องใช้เงินกู้เพื่อดำเนินธุรกิจ หรือเพื่อชำระหนี้สินใด ๆ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด และแอมเพิลได้ร้องขอมายังนายกรวิชญ์เป็นลายลักษณ์อักษร นายกรวิชญ์ตกลงจะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่แอมเพิลตามที่แอมเพิลร้องขอ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะในรูปแบบใดก็ตาม รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงวิธีการดังต่อไปนี้ (1) การเพิ่มทุนของแอมเพิล โดยการออกและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นแต่ละราย และ/หรือ (2) การให้แอมเพิลกู้ยืมเงิน ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน ระหว่างนายกรวิชญ์และแอมเพิล
การมีผลใช้บังคับ	ให้มีผลใช้บังคับและผูกพันตลอดระยะเวลาที่นายกรวิชญ์ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นของแอมเพิล

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์บ2

ลงวันที่

25 พฤศจิกายน 2568

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (ในฐานะทรัสต์)

และ

บริษัท แคมปัส 77 จำกัด

(ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ก่อตั้งทรัสต์)

และ

บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด

(ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล)

สารบัญ

1. คำจำกัดความ	2
2. การก่อตั้งทรัสต์	7
3. ผู้รับประโยชน์	10
4. ลักษณะพิเศษของทรัสต์ สิทธิของผู้รับประโยชน์	10
5. ทรัพย์สินของกองทรัสต์	11
6. กรณีที่ต้องมีการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้รับประโยชน์ และการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์	12
7. การจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์	20
8. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	21
9. การแต่งตั้ง เจื่อนไข วิธีการเปลี่ยนแปลง และค่าตอบแทนของทรัสต์	21
10. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	24
11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	24
12. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	25
13. การเลิกกองทรัสต์	26
14. การชำระบัญชีของกองทรัสต์ การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด	27
15. คำบอกกล่าว	27
16. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์	29
17. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้	29
18. การใช้สิทธิของคู่สัญญา	29
19. กฎหมายที่ใช้บังคับ / การระงับข้อพิพาท	29
เอกสารแนบท้าย 1	33
เอกสารแนบท้าย 2	40
เอกสารแนบท้าย 3	43
เอกสารแนบท้าย 4	44
เอกสารแนบท้าย 5	46
เอกสารแนบท้าย 6	47

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2

สัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2 ("สัญญาก่อตั้งทรัสต์") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568 ระหว่าง

- (1) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ("ทรัสต์")** ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัดจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 199 อาคารคอลลัมน์ ทาวเวอร์ ชั้นจี และชั้น 21 – 23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ในฐานะทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกว่า "ทรัสต์")
- (2) **บริษัท แคมป์ส 77 จำกัด** ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 43 อาคารไทย ซี ซี ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 ห้องเลขที่ 222 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2 และเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกว่า "ผู้ออกโทเคนดิจิทัล" หรือ "ผู้ก่อตั้งทรัสต์") และ
- (3) **บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด** ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 59 อาคารสิริ แคมป์ส อาคารดี ชั้น 1 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ซึ่งต่อไปในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกว่า "เอ็กซ์ดี" หรือ "ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล")

ซึ่งต่อไปในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกลูกสัญญาทุกฝ่ายรวมกันว่า "คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่าย"

โดยที่

- ก. วัตถุประสงค์ของการระดมทุนโดยการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2 ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลนั้น คือ การนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) โดย
- 1) ลงทุนในสัญญา RSTA (โดยการซื้อและรับโอนสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญา RSTA จากบริษัท แอมเพิล เวนเจอร์ จำกัด เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) จาก สิริพัฒน์ ไฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส
 - 2) ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ ไฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และโอนเข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์



และนำเงินที่ได้จากการระดมทุนบางส่วนไปใช้ในการชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนครั้งนี้ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัล

- ข. การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2 เป็นธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรับจากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้)
- ค. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์จะจัดตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2 ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน พระราชบัญญัติทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือ คำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยการก่อตั้งกองทรัสต์จะสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ สำเร็จเสร็จสิ้น
- ง. ทรัสต์มีความประสงค์และยอมรับที่จะเข้าเป็นและปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือ คำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยทรัสต์ และผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และมีเจตนาร่วมกันที่จะให้ทรัสต์เป็นทรัสต์ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นร้อยละ 100 ของ บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด ("สิริพัฒน์ โฟร์") ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยมีวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) และป้องกันมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- จ. เอกซ์ดี ในฐานะผู้ให้บริการระบบการเสนอขายโทเคนดิจิทัลของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2 ซึ่งมีหน้าที่กลั่นกรองลักษณะของโทเคนดิจิทัลที่จะเสนอขาย พิจารณาคุณสมบัติของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และตรวจสอบความครบถ้วนถูกต้องของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวน หรือข้อมูลอื่นใดนั้น ประสงค์ที่จะช่วยจัดเตรียมข้อมูลและดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่ายจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. คำจำกัดความ

- 1.1 เว้นแต่ข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ให้มีคำจำกัดความดังต่อไปนี้

"กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย โทเคนดิจิทัล ต่อประชาชน"

พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือ คำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงประกาศ

		กจ. 15/2561 และประกาศอื่น ๆ ที่กล่าวถึงในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
"กลุ่มบุคคลเดียวกัน"	หมายถึง	กลุ่มบุคคลเดียวกันตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 15/2566
"กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริแคมปัส"	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) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 19,602 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวม 31,862 ตารางเมตร
"กองทรัสต์"	หมายถึง	ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน สิริฮับ2
"การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ"	หมายถึง	ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.4(ก)
"คณะกรรมการ ก.ล.ด."	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย
"ความเสียหายโดยสิ้นเชิง"	หมายถึง	ความเสียหายของทรัพย์สินที่สูญเสียหรือเสียหายทั้งหมด หรือได้รับความเสียหายจนถึงขั้นไม่คุ้มค่าที่จะซ่อมแซม หรือความเสียหายที่ต้องทำให้ต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนเต็มตามจำนวนเงินเอาประกันภัย
"ทรัพย์สินของกองทรัสต์"	หมายถึง	หุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โพร โดยที่ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 1 ราย (ซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้ง) ถือหุ้นอีก 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนด และให้หมายความรวมถึงบรรดาทรัพย์สิน ดอกผล ผลประโยชน์ใด ๆ และหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัสต์



"ทรัพย์สินโครงการ"	หมายถึง	กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ที่มีข้อผูกพันภายใต้ภาระและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าแสนสิริ และสัญญา RSTA
"ที่ดิน"	หมายถึง	ที่ดินซึ่งมีเนื้อที่จดทะเบียนรวมประมาณ 7 ไร่ 1 งาน 42.2 ตารางวา ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2641, 4273 และ 4440 ตั้งอยู่ที่ แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย ซึ่งเป็นที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์
"โทเคนดิจิทัล"	หมายถึง	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2 ที่เสนอขายภายใต้หนังสือชี้ชวน
"บัญชี"	หมายถึง	บัญชี บัญชี และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ รวมถึงงบการเงินแบบย่อ และเอกสารที่เกี่ยวข้อง
"บัญชีธนาคารของ กองทรัสต์"	หมายถึง	บัญชีธนาคารที่เปิดในนามของ "บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2"
"ประกาศ กข. 1/2553"	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ประกาศ กข. 9/2552"	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 9/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ประกาศ กจ. 15/2561"	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ประกาศ กร. 23/2564"	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 23/2564 เรื่อง การกำหนดประเภทธุรกรรมในตลาดทุนที่ใช้ทรัสต์ได้ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม



"ประกาศ กร. 15/2566"	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร. 15/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นทรัสต์ของทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินกิจการโครงสร้างพื้นฐาน และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ประกาศ สข. 4/2553"	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สข. 4/2553 เรื่อง รายการในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ผู้รับประโยชน์" หรือ "ผู้ลงทุน"	หมายถึง	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริอัป2 ณ ช่วงเวลาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
"ผู้มีหน้าที่"	ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.1(ข)	
"ผู้ถือโทเคนดิจิทัล"	หมายถึง	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริอัป2
"ผู้บริหาร"	หมายถึง	ผู้บริหารตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 15/2566
"ผู้ถือหุ้นรายใหญ่"	หมายถึง	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 15/2566
"พระราชบัญญัติทรัสต์"	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"มติพิเศษของผู้ถือโทเคนดิจิทัล"	หมายถึง	คะแนนเสียงของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
"รอบบัญชีของกองทรัสต์"	หมายถึง	รอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ตามที่กำหนดในข้อ 2.6
"วันกำหนดสิทธิ"	ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.5.1	
"สัญญาเช่าแสนสิริ"	หมายถึง	สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง สิริพัฒน์ โฟร์ และ แสนสิริ ลงวันที่ 14 มกราคม 2563 (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)
"สัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง"	หมายถึง	สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญา RSTA ระหว่าง บริษัท แอมเพิล เวนเจอร์ จำกัด และ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒน์ โฟร์ (ในฐานะลูกหนี้แห่งสิทธิภายใต้สัญญา RSTA) ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2568



"สัญญา RSTA"	หมายถึง	สัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ระหว่าง สิริพัฒน์ โฟร์ และบริษัท เอสพีวี 77 จำกัด ลงวันที่ 6 ตุลาคม 2564
"แสนสิริ"	หมายถึง	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
"สำนักงาน ก.ล.ต."	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
"หนังสือชี้ชวน"	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และหนังสือชี้ชวนเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน สิริอัป2 (ซึ่งส่วนที่ 1 ข้อมูลสำคัญ และ ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล ของหนังสือชี้ชวนซึ่งเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรีสต์นี้ ตามที่ได้แนบมาเป็นเอกสารแนบท้าย 5)
"หุ้นร้อยละ 100"	หมายถึง	หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทที่เกี่ยวข้อง ไปด้วยจำนวน 1 หุ้น เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายไทยที่กำหนดให้ต้องมีผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 2 ราย หนึ่งในกรณีที่ไม่ได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาก่อตั้งทรีสต์นี้ ผู้ถือหุ้นอีก 1 หุ้นที่เหลือได้แก่ นางสาวกรแก้ว แสงทอง หรือบุคคลอื่นที่ทรีสต์มอบหมาย ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรีสต์จะดำเนินการให้ทรีสต์และบุคคลอื่นใดที่กำหนดโดยทรีสต์ได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ สำเร็จภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
"เหตุสุดวิสัย"	หมายถึง	เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดภัยพิบัติโดยไม่อาจป้องกันได้ แม้บุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุ นั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรตามที่อาจคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้นแล้ว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง โรคระบาด ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย (ซึ่งอาจจะเกิดขึ้นโดยธรรมชาติหรืออุบัติเหตุ) น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ ความไม่สงบจากเหตุการณ์ทางการเมือง หรือความขัดแย้งทางการเมือง จลาจล การก่อการร้าย สงคราม หรือเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกัน ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และหมายความรวมถึง ข้อจำกัดทางกฎหมาย การบัญญัติกฎหมาย หรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐหรือหน่วยงานราชการ



1.2 การตีความ

ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

- 1.2.1 การอ้างถึงพระราชบัญญัติ บทบัญญัติ หรือกฎหมาย หมายถึง การอ้างถึงพระราชบัญญัติ บทบัญญัติ หรือกฎหมายที่ได้มีการแก้ไข หรือตราใช้ใหม่เป็นครั้งคราวไป โดยบทบัญญัติอื่น (ไม่ว่าจะก่อนหรือหลังวันที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้) และรวมไปถึงกฎหมายหรือบทบัญญัติใด ๆ ที่ได้มีการตราใช้ใหม่ (ไม่ว่าจะได้รับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือไม่) 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 ให้ตีความรวมถึงผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2 ที่จะเข้ามาเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ในอนาคต

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีข้อสงสัย คู่สัญญาตกลงให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มีผลบังคับเหนือความเข้าใจ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่ทำขึ้นก่อนหน้าเกี่ยวกับการก่อตั้งทรัสต์ระหว่างคู่สัญญา

2. การก่อตั้งทรัสต์

2.1 ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร

- 2.1.1 **ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2** เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทั้งนี้ การก่อตั้งทรัสต์นี้จะมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีกองทรัสต์โดยดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒนาไฟร์ สำเร็จ ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ โดยที่ทรัสต์ตกลงจะจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล



2.1.2 กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์ที่ถือหุ้นในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์ การจัดการกองทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์ตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 1

ทั้งนี้ ทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมีหน้าที่ในการติดตาม ดูแล รวมถึงตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒน์ ไพร์ ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน โดยการอ้างอิงจากข้อมูลซึ่งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลส่งมอบให้แก่ทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1(4) ของเอกสารแนบท้าย 4

ส่วนผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักตามที่หนังสือชี้ชวน กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนกำหนด รวมตลอดถึงหน้าที่อื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

2.1.3 ทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริตเยี่ยงผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ และด้วยความชำนาญ โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2 (ถ้ามี) และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

2.2 ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

2.2.1 ชื่อ

ชื่อของกองทรัสต์ซึ่งก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ คือ **ทรัสต์สำหรับธุรกรรม การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2** และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า **Trust for SIRIHUB2 Investment Tokens** อนึ่ง ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว

2.2.2 อายุ

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นจนถึงวันที่ครบกำหนดอายุโครงการ (Maturity) หรือเมื่อครบอายุของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2 ตามความในข้อ 13.2(ข) หรือวันที่เลิกกองทรัสต์โดยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือโดยผลของกฎหมาย

2.2.3 ประเภท

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นของนิติบุคคลเฉพาะกิจ ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (passive trust) ตามประกาศ กร. 23/2564 และกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน



2.2.4 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลก่อตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศ กร. 23/2564 ในการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อมิให้ทรัพย์สินโครงการถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

2.3 วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ ได้แก่ วันที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ สำเร็จเสร็จสิ้นภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 5.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ซึ่งจะเกิดขึ้นภายในวันเดียวกันหรือภายหลังจากการซื้อและรับโอนสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญา RSTA (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการขายกรรมสิทธิ์ในที่ดินและกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส) สำเร็จตามที่กำหนดไว้ในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง

ทั้งนี้ การดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ ตามวรรคหนึ่ง จะต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2.4 ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท แคมป์ส 77 จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 43 อาคารไทย ซี ซี ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 ห้องเลขที่ 222 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หมายเลขโทรศัพท์ 02-030-3677

โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริอัป2 โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

2.5 ทรัสต์

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

ทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดและได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตามประกาศ กข. 9/2552 โดยทรัสต์จะดำเนินการในฐานะทรัสต์ตามที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัสต์มีใบอนุญาตการเป็นทรัสต์เลขที่ ท-0052-01 มีผลเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2557 และหนังสือจากสำนักงาน ก.ล.ต. เลขที่ กสท.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

3. ผู้รับประโยชน์

ผู้รับประโยชน์ คือ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

4. ลักษณะพิเศษของทรัสต์ สิทธิของผู้รับประโยชน์

เนื่องจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 นั้น เป็นธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ประกาศ กร. 23/2564 และกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการให้มีการก่อตั้งกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ เพื่อคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 และป้องกันมิให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ดังนั้น ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 นั้น มีลักษณะพิเศษแตกต่างจากกองทรัสต์อื่น ๆ ซึ่งก่อตั้งภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือ คำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าวดังนี้

(ก) สิทธิประโยชน์ของผู้รับประโยชน์

เว้นแต่กรณีที่มีเหตุฉกฉดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ผู้รับประโยชน์จะไม่สามารถขอเป็นตัวแทนใด ๆ จากกองทรัสต์โดยตรง นอกจากความคุ้มครองจากการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยทรัสต์ เพื่อป้องกันมิให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล กล่าวคือ ในกรณีปกติ ผู้รับประโยชน์จะไม่สามารถขอเป็นตัวแทนจากกองทรัสต์ แต่จะได้รับผลตอบแทนจากการเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนเท่านั้น

ในกรณีที่มีเหตุฉกฉดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ผู้รับประโยชน์จะมีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากกองทรัสต์ โดยสิทธิในการได้รับผลตอบแทนของผู้รับประโยชน์แต่ละรายจะเท่ากับสิทธิในการได้รับผลตอบแทนในฐานะผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน



(ข) หน่วยทรัสต์ และใบทรัสต์

ไม่มีหน่วยทรัสต์และไม่มีใบทรัสต์ โดยผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นไปตามรายชื่อที่ระบุไว้ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ที่จัดทำขึ้นตามข้อ (ค)

(ค) ทะเบียนผู้รับประโยชน์

ทะเบียนผู้รับประโยชน์นั้นให้อ้างอิงจากรายชื่อที่สมบูรณ์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 ซึ่งผ่านการตรวจสอบแล้ว (Whitelist) ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 ตามที่นิยามไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้รับประโยชน์โดยอ้างอิงจาก Whitelist ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 ณ เวลาที่เกี่ยวข้อง

5. ทรัพย์สินของกองทรัสต์

5.1 ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ หุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ ไฟร์

สิริพัฒน์ ไฟร์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดกระแสรายได้ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2

5.2 ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ที่จะต้องโอนหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ ไฟร์ ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของทรัสต์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ในวันเดียวกันหรือภายหลังจากการซื้อและรับโอนสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญา RSTA จากบริษัท แอมเพิล เวนเจอร์ จำกัด ไปยังผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำเร็จตามที่กำหนดไว้ในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ทรัสต์เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์ เพื่อมิให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

5.3 การดูแลและเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

(ก) แยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย โดยต้องทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันตามสภาพที่เป็นอยู่ (As is where is)

(ข) เก็บรักษา ตรวจสอบ ดูแลการเบิกจ่าย และการจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการดูแลและติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

dt

- (ค) ทรัสตีจะต้องเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงเอกสารการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนทั้งหมดไว้ ณ สำนักงานของทรัสตี เว้นแต่ โดยลักษณะของทรัพย์สินนั้นไม่สามารถเก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานของทรัสตีได้ หรือเก็บรักษาทรัพย์สินไว้ที่สำนักงานของผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ซึ่งทรัสตีแต่งตั้งตามข้อ 5.4
- (ง) ทรัสตีต้องแจ้งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทราบโดยพลันเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

5.4 การตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian)

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

5.5 การจัดการผลประโยชน์ที่ได้รับจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทรัพย์สิน ดอกผล และผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยถือเป็นการมสิทธิ์ของทรัสตีซึ่งถือในนามของกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และการเก็บรักษาผลประโยชน์ที่ได้รับตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ทั้งนี้ การจ่ายผลตอบแทนนั้น เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน

6. กรณีที่ต้องมีการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้รับประโยชน์ และการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

6.1 เหตุผิคนัด

ตลอดอายุโครงการจนถึงวันที่ครบกำหนดอายุโครงการ (Maturity) หรือเมื่อครบอายุของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสลับ 2 หรือวันที่เลิกกองทรัสต์โดยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือโดยผลของกฎหมาย กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิคนัด

- (ก) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถดำเนินการจ่ายผลตอบแทน ตามกำหนดชำระ ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส ตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.3.2. ของหนังสือชี้ชวน
- (ข) สิทธิพัฒนา โฟร์ ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส ตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3.6 ของหนังสือชี้ชวน



- (ค) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถดำเนินการชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายในอายุโครงการ (Maturity) และไม่ได้รับมติพิเศษจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการขยายอายุโครงการหรือการดำเนินการอื่นใดเพื่อชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือในกรณีที่ได้รับมติพิเศษจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้ขยายอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถดำเนินการชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ภายในระยะเวลาตามที่ได้รับมติพิเศษดังกล่าว
- (ง) เมื่อสัญญาเช่าแสนสิริ มีเหตุให้ยกเลิกก่อนครบกำหนดอายุสัญญา และไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาทดแทนได้ภายใน 6 เดือน
- (จ) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามหน้าที่อื่น ๆ ที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และเหตุผิดหน้าที่เช่นนั้นยังคงมีอยู่เป็นระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับหนังสือแจ้งเหตุผิดหน้าที่จากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ผู้ถือโทเคนดิจิทัล สำนักงาน ก.ล.ต. หรือผู้มีส่วนได้เสียอื่นใด (แล้วแต่กรณี)
- (ฉ) หนี้จากการออกโทเคนดิจิทัล หรือการกระทำตามภาระหน้าที่ที่เป็นสาระสำคัญอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างของผู้ออกโทเคนดิจิทัลอันเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัลไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย
- (ช) ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โพร ("ผู้มีหน้าที่") ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้มีหน้าที่ หรือเพื่อขอให้ผู้มีหน้าที่ ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และสถานการณ์เป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือการดำเนินการดังกล่าวไม่ได้รับการปลดปล่อยภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ผู้มีหน้าที่ตกอยู่ในสถานะดังกล่าว หรือนับแต่วันที่มีการยื่นคำฟ้องหรือคำร้องต่อศาลเพื่อดำเนินการเช่นนั้น (แล้วแต่กรณี)
- (ซ) ผู้มีหน้าที่ ต้องคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาด หรือคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการให้ชำระเงิน (ไม่ว่าจะเป็นสกุลเงินใด) ให้ชำระครั้งเดียวหรือหลายครั้ง โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถชำระหนี้ดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาดของศาลหรือคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการนั้น ๆ และการไม่ชำระหนี้ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระคืนเงินลงทุนและผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- (ฌ) เมื่อปรากฏว่า (1) มีคำสั่งยึดหรืออายัดทรัพย์สินโครงการที่สำคัญ หรือรายได้ของผู้มีหน้าที่ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญต่อการประกอบธุรกิจของผู้มีหน้าที่ หรือ (2) มีการดำเนินการทางกฎหมายอื่นใด รวมถึงการแต่งตั้งผู้บังคับหลักประกันตามกฎหมาย ซึ่งคำสั่งหรือการถูกดำเนินการทางกฎหมายนั้นมีผลบังคับเข้ากับกิจการ ทรัพย์สินโครงการที่สำคัญ หรือรายได้ที่เป็นส่วนสำคัญในการประกอบธุรกิจของผู้มีหน้าที่ และการดำเนินการดังกล่าวอาจเกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระคืนเงินลงทุนและผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน เว้นแต่คดีที่ผู้มีหน้าที่ ต้องคำสั่งยึดหรืออายัด หรือการดำเนินการทางกฎหมายนั้นอยู่ในระหว่างการโต้แย้งโดยสุจริต ซึ่งในกรณีดังกล่าวให้ถือว่ามิได้เป็นเหตุผิดนัดที่เกี่ยวข้องกับเหตุผิดนัดตามหนังสือชี้ชวน ตราบเท่าที่คดีหรือการดำเนินการทางกฎหมายนั้นยังไม่มี การตัดสินเป็นที่สุด



(ญ) ผู้มีหน้าที่ฯ กระทำการใด ๆ หรือเมื่อมีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการที่ชอบด้วยกฎหมายอันส่งผลให้ผู้มีหน้าที่ฯ ต้อง

- (1) เลิกประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป และการหยุดประกอบธุรกิจดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือ
- (2) มีมติผู้ถือหุ้นให้เลิกกิจการ หรือ
- (3) ประกาศเป็นการทั่วไปว่าจะเลิกกิจการ หรือ
- (4) เข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการหรือชำระบัญชี

เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการดังกล่าว เป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่มีได้เป็นความผิดและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้มีหน้าที่ฯ เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น

(ฎ) ผู้มีหน้าที่ฯ กระทำการดังต่อไปนี้

- (1) ประกาศว่าไม่สามารถปฏิบัติตามภาระหน้าที่ทางการเงินของตน หรือระงับ หรือหยุดพักการชำระหนี้ของตนเป็นการทั่วไป ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ว่าเป็นหนี้ประเภทใด ๆ หรือ
- (2) ผู้มีหน้าที่ฯ หรือทำความตกลงหรือทำการโอนสิทธิทั่วไป หรือการประนีประนอม เพื่อประโยชน์ของเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับหนี้ใด ๆ ของผู้มีหน้าที่ฯ เนื่องมาจากการที่ผู้มีหน้าที่ฯ ไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ได้

(ง) ผู้มีหน้าที่ฯ ไม่ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

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

ทั้งนี้ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุข้างต้นทันทีที่ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

6.3 เมื่อมีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.1 ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) เข้าทำหน้าที่เรียกร้องสิทธิจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลแทนผู้ถือโทเคนดิจิทัล จนกว่าทรัสต์จะได้ดำเนินการให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และจัดสรรและชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ภายใต้ข้อ 6.5 แล้วเสร็จ โดยทรัสต์มีสิทธิหักค่าใช้จ่าย



ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการตามหน้าที่เข้าเรียกร้องสิทธิดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายที่ทรัสต์และผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับอันเป็นผลมาจากการผิดนัดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

- (ข) เข้าควบคุมการบริหารจัดการสิริพัฒน์ โฟร์ (ไม่ว่าโดยการดำเนินการในผู้ถือหุ้น การเปลี่ยนแปลงและ/หรือ แต่งตั้งคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ สิริพัฒน์ โฟร์ การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ สิริพัฒน์ โฟร์ การเปลี่ยนตัวคู่สัญญา หรือการเข้าสวมสิทธิในสัญญาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ มีระหว่างกัน และ/หรือ สัญญาเช่าแสนสิริ และ/หรือ ได้เข้าทำกับบุคคลภายนอก ซึ่งเกี่ยวข้องทางตรงหรือทางอ้อมกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2 การเข้าเป็นผู้มีอำนาจในการออกคำสั่งหรือดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาดังกล่าว หรือโดยการดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน) ซึ่งอาจรวมถึง การใช้สิทธิในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกสัญญา RSTA เข้าสวมสิทธิในการรับกระแสรายรับตามสัญญา RSTA แทนผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA เพื่อนำมาชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายหลังการหักค่าใช้จ่าย และ/หรือ การหักสำรองค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สินตามดุลยพินิจของทรัสต์ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินทรัพย์สิน และอื่น ๆ และ/หรือการเข้าดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ซึ่ง สิริพัฒน์ โฟร์ ได้ดำเนินอยู่ก่อนที่จะเกิดเหตุผิดนัด และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลใดๆ (Outsource) ทั้งนี้ โดยมากที่สุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับจะอนุญาต
- (ค) จำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และจัดสรรและชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ภายใต้ข้อ 6.5 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

6.4 การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

- (ก) การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการนั้นอาจกระทำได้ 2 รูปแบบ ดังนี้
- (1) การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยตรง กล่าวคือ หุ่นของ สิริพัฒน์ โฟร์ (และอาจรวมถึงการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลขายและโอนสิทธิตามสัญญา RSTA ให้กับบุคคลอื่นและได้รับชำระค่าตอบแทนจากการขายและโอนสิทธิดังกล่าว) หรือ
- (2) การจำหน่ายทรัพย์สินทางอ้อม กล่าวคือ ทรัสต์ ในฐานะผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ มีมติให้ สิริพัฒน์ โฟร์ จำหน่ายไปซึ่งกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมปัส ซึ่ง สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นเจ้าของ
- (“การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ”)

ทั้งนี้ กรณีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเนื่องจากมีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4(ข) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการเลือกรูปแบบการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโดยวิธีการตามข้อนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์เป็นสำคัญ



(ข) การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเนื่องจากมีเหตุผิวนัด

ในกรณีที่ทรัพย์สินต้องดำเนินการให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินนี้ เนื่องจากมีเหตุผิวนัด ทรัพย์สินต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ให้ทรัพย์สินจัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือมีมติในฐานะผู้ถือหุ้นให้ สิริพัฒน์ โฟร์ จำหน่ายไปยังกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมป์ส โดยการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมด (Bidding) โดยวิธีการประกวดราคาที่โปร่งใส และขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมดให้แก่ผู้ซึ่งให้ราคาสูงที่สุด

(1.1) ในกรณีจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโดยทรัสต์ ให้ทรัสต์จัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขาย (Bidding) โดยวิธีการประกวดราคาได้มาตรฐาน หรือที่ปฏิบัติกันเป็นการทั่วไปในการประมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ลักษณะเดียวกันกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และในกรณีจำหน่ายหุ้น (ซึ่งอาจรวมถึงการดำเนินการให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลขายและโอนสิทธิตามสัญญา RSTA ให้กับบุคคลอื่นและได้รับชำระค่าตอบแทนจากการขายและโอนสิทธิดังกล่าว) ต้องดำเนินการภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย โดยต้องจัดให้มีการประกวดราคาดำเนินไปด้วยความโปร่งใส และจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ซึ่งให้ราคาสูงที่สุด

(1.2) ในกรณีที่ทรัสต์ ในฐานะผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โฟร์ มีมติให้ สิริพัฒน์ โฟร์ จำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมป์ส เนื่องจากมีเหตุผิวนัด ในมติดังกล่าวต้องระบุบัญชีธนาคารของกองทรัสต์ที่ สิริพัฒน์ โฟร์ ต้องนำเงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมป์ส ดังกล่าวฝากเข้าบัญชีนั้น

(1.3) ให้ทรัสต์ใช้รายงานการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ซึ่งมีอายุไม่เกิน 6 เดือนในวันที่เริ่มประกวดราคาของแต่ละคราว หรือจัดให้มีการประเมินมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ใหม่ เพื่อใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงประกอบการดำเนินการประกวดราคาเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ทั้งนี้ มูลค่าจากการประเมินเป็นเพียงตัวเลขที่ทรัสต์ใช้อ้างอิงเท่านั้น ไม่ใช่หน้าที่หรือข้อบังคับของทรัสต์ที่จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ให้ได้ไม่น้อยกว่ามูลค่าหรือราคาประเมินของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สดังกล่าว อย่างไรก็ตาม สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าสุทธิต่ำกว่ามูลค่าเงินต้น 2,490 ล้านบาท ทรัสต์ต้องได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลก่อนดำเนินการ

ทรัสต์อาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใด เพื่อให้คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลแก่ทรัสต์ในการดำเนินการประกวดราคาตามข้อ 6.4(ข)(1) ของสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินนี้ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายข้างต้นให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถเรียกคืนค่าใช้จ่ายจากการจำหน่ายทรัพย์สิน
โครงการได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีเหตุฉิฉินัด ให้ทรัสต์เป็นอันหลุดพ้นจากหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ เมื่อได้มีการ
จำหน่ายทรัพย์สินโครงการและการจัดสรรและชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่
ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเรียบร้อยแล้ว และในกรณีที่เป็นกรจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโดยการจำหน่ายไปซึ่ง
กลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมป์ส เมื่อทรัสต์ได้ออนหุ้นคืนให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์
ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ทั้งนี้ ทรัสต์สามารถหักภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนทรัสต์ ค่าจ้างที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่
เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือ
ชี้ชวน รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการของทรัสต์
ทั้งที่ต้องจ่ายให้แก่ทรัสต์หรือบุคคลอื่นใด ก่อนจะนำเงินส่วนที่เหลือชำระให้แก่ผู้รับประโยชน์ต่อไป
ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.5 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

(ค) การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

(1) เมื่อครบกำหนดอายุโครงการโดยไม่มีเหตุฉิฉินัด

(1.1) ก่อนครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มดำเนินการ หรือพิจารณา
แนวทางในการจัดหาเงินมาเพื่อชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่ผู้ถือ
โทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน ไม่ว่าจะเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบัน
การเงิน และ/หรือการกู้ยืมเงินจากกรรมการบริษัท และ/หรือการกู้ยืมเงินจากผู้ให้
กู้ยืมเงินอื่น และ/หรือการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท และ/หรือการก่อภาระผูกพันบน
ทรัพย์สินโครงการ (โดยได้รับอนุญาตจากทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการชำระคืนเงินต้น
ผลตอบแทนค้างจ่าย ค่าใช้จ่าย และ/หรือเพื่อวัตถุประสงค์และขอบเขตที่กำหนดไว้
ในหนังสือชี้ชวน) และ/หรือจากวิธีการอื่นใด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำหน่าย
ทรัพย์สินโครงการ

(1.2) อย่างน้อย 150 วันก่อนครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ใน
การแจ้งแนวทางในการจัดหาเงินมาเพื่อชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายให้แก่
ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน เป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้บริการ
ระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและทรัสต์

(1.3) ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องดำเนินการขายทรัพย์สินโครงการ เพื่อนำเงินมา
ชำระคืนเงินต้น และผลตอบแทนค้างจ่ายตามที่ระบุใน (1.1) (เว้นแต่ในกรณีความ
เสียหายโดยฉิฉินะ) การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์
ดังต่อไปนี้



- ก. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และไม่ขัดกับหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ข. มีความสมเหตุสมผลและเป็นราคาที่เหมาะสม ซึ่งอาจอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งมีอายุไม่เกิน 6 เดือนก่อนการจำหน่ายทรัพย์สิน รวมถึงการพิจารณาเหตุผลทางธุรกิจ สถานการณ์ สภาพคล่อง หรือสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาพเศรษฐกิจ หรือปัจจัยอื่น ๆ ณ ขณะนั้น ทั้งนี้ ไม่ใช่หน้าที่หรือข้อบังคับของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่จะต้องจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการให้ได้ไม่น้อยกว่ามูลค่าหรือราคาประเมินของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส อย่างไรก็ตาม ใดๆก็ดี สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เมื่อรวมกับวิธีการจัดหาเงินอื่นใดที่มีมูลค่ารวมสุทธิต่ำกว่ามูลค่าเงินต้น 2,490 ล้านบาท ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องได้รับมรดกจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลก่อนดำเนินการ
- ค. มีขั้นตอนและกระบวนการที่โปร่งใส เช่น ประกาศแก่สาธารณะ การแต่งตั้งตัวแทนจำหน่ายทรัพย์สิน เป็นต้น
- ง. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นของ สิริพัฒน์ โพร จำกัด ในกรณีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโดยการจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส
- จ. ในกรณีที่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระ เงิน ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น จะต้อง มีอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

ทั้งนี้ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการข้างต้นแล้วสามารถดำเนินการจัดหาเงินมาอย่างเพียงพอเพื่อชำระคืนเงินต้น และผลตอบแทนค้างจ่าย ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างครบถ้วนตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนแล้วให้ถือว่าเป็นการสิ้นสุดโครงการ

ในการนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าตอบแทนทรัสต์ ค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเพื่อการชำระบัญชีและการเลิกกองของกองทรัสต์ด้วย

ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถดำเนินการจัดหาเงินได้เพียงพอภายในอายุโครงการ (Maturity) และแนวทางการชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่าย



ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ได้รับมติพิเศษจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล ให้ถือเป็นเหตุผิวนัด โดยให้ทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในข้อ 6.3 และข้อ 6.4 (ข)

ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นจะอยู่ภายใต้การตรวจสอบของทรัสต์ว่าการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือไม่

(2) กรณีอื่น ๆ

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

ทั้งนี้ ในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4(ค) นี้ แม้ทรัสต์จะมีได้มีหน้าที่ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการดังกล่าว แต่ในกรณีที่ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการไม่เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 (ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล ข้อ 4.3.3. ของหนังสือชี้ชวน หรือไม่เป็นไปตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ไม่เป็นไปตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ให้ทรัสต์แจ้งคัดค้านการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล โดยหนังสือคัดค้านอาจเสนอแนวทางแก้ไขการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้มีความโปร่งใสมากขึ้น และ/หรือ เพื่อให้เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการแก้ไข ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่ทรัสต์กำหนด ให้ทรัสต์เข้าดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการแทนที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามเงื่อนไขและวิธีการเช่นเดียวกับที่กำหนดตามข้อ 6.4(ข) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ในกรณีที่ไม่มีคัดค้านจากทรัสต์ หรือผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการตามแนวทางแก้ไขซึ่งทรัสต์ได้เสนอแนะแล้วนั้น ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถหัก ภาษีค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนทรัสต์ ค่าจ้างที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ก่อนนำจำนวนเงินที่เหลือมาจัดสรรและชำระคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามหนังสือชี้ชวนต่อไป



- 6.5 ในกรณีที่จำเป็นต้องมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้รับประโยชน์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน ให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- 6.5.1 ผู้รับประโยชน์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้รับประโยชน์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ณ วันและเวลายกหนดสิทธิของผู้รับประโยชน์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน โดยอ้างอิงจาก Whitelist ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย 2 ณ วันและเวลายกหนดสิทธิ ("วันกำหนดสิทธิ")
- 6.5.2 จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนโดยนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้รับประโยชน์หรือวิธีการอื่นใด ตาม Whitelist ที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลให้ข้อมูล โดยผู้รับประโยชน์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยจะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้โดยทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) มอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลประกาศการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน วันกำหนดสิทธิผู้รับประโยชน์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และอัตราผลประโยชน์ตอบแทน โดยส่งหนังสือแจ้งผู้รับประโยชน์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ณ วันกำหนดสิทธิ
- (ข) ดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทน ที่จ่ายให้แก่ผู้รับประโยชน์ (ถ้ามี)
- 6.5.3 อัตราผลประโยชน์ที่ผู้รับประโยชน์ในแต่ละกลุ่มจะได้รับจากกองทรัสต์ให้เทียบเคียงจากอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกลุ่มต่าง ๆ จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ตามกรณีที่เกี่ยวข้อง

7. การจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นของนิติบุคคลเฉพาะกิจซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ (passive trust) ตามประกาศ กร. 23/2564 และกองทรัสต์สำหรับการถือครองทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการชำระหนี้ซึ่งเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย 2 ดังนั้นกองทรัสต์นี้จะไม่มีการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์และทรัสต์ไม่มีหน้าที่จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ โดยงบการเงินของทรัสต์จะไม่รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในการนี้ คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายรับทราบว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการทำงานการเงินประจำปีของ สิริพัฒน์ โฟร์

ทั้งนี้ ทรัสต์ยังคงมีหน้าที่แยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย โดยต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หากมีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออก



กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดทำงานการเงิน ให้ทรัสต์สามารถ มอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้จัดทำงานการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับ อนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยให้ถือว่าการทำงานการเงินดังกล่าวเป็นการจัดทำงานการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งทรัสต์ได้จัดทำแยกต่างหากจากงานการเงินของทรัสต์แล้ว

8. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของ ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือทรัสต์ ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

9. การแต่งตั้ง เจือนไข วิธีการเปลี่ยนแปลง และคำตอบแทนของทรัสต์

9.1 คุณสมบัติของทรัสต์

ทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบ ธุรกิจเป็นทรัสต์

ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้

ทั้งนี้ ระหว่างการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่าทรัสต์ขาดความเป็น อิสระตามพระราชบัญญัติทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้ง แสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อได้ว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

9.2 การแต่งตั้งทรัสต์

ทรัสต์ได้รับการแต่งตั้งโดยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ทรัสต์ที่จะได้รับการแต่งตั้ง จะต้องมีความสมบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลตาม ข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน

9.3 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์

9.3.1 เหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

- (ก) ทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ที่มีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดูแลจัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจาก



วันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญาหรือผิดพระราชบัญญัติทรัพย์สิน หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ดี คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณีก่อนที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ได้ให้ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินนั้นเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์อื่นใด ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของทรัพย์สิน ให้กรณีดังกล่าวไม่ถือเป็นเหตุของการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน

- (ข) ทรัพย์สินถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของทรัพย์สิน ทรัพย์สินเลิกกิจการสิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล ทรัพย์สินมีการชำระบัญชี หรือถูกระงับการดำเนินกิจการ
- (ค) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีมติให้เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินภายใต้ข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน
- (ง) คณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจทรัพย์สินเป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัพย์สิน
- (จ) ทรัพย์สินขาดคุณสมบัติในการประกอบธุรกิจเป็นทรัพย์สินตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือทรัพย์สินมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ซึ่งไม่อาจดำเนินการแก้ไขให้ความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นสิ้นไป
- (ฉ) ทรัพย์สินประสงค์จะลาออกจากการทำหน้าที่ โดยแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน

9.3.2 การดำเนินการภายหลังเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน

เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน ยกเว้นเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1(ค) ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อไป โดยวิธีการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1(ค) ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดโดยมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลดังกล่าว

9.3.3 เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน แต่ยังมีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ได้ ให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1(ก) (ง) (จ) และ (ฉ) ให้ทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ทรัสต์ต่อไป แต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์หรือการใช้สิทธิใน



กองทรัสต์เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์ จนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

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

9.3.4 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์รายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ และเพื่อให้ทรัสต์รายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์รายใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ทรัสต์รายเดิมลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์รายใหม่ และมอบหนังสือดังกล่าวให้ทรัสต์รายใหม่เก็บรักษาไว้

ให้ทรัสต์รายเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ทรัสต์รายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่

หากทรัสต์รายเดิมมิได้ดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ทรัสต์รายใหม่ร้องขอต่อศาลเพื่อให้มีคำสั่งให้ทรัสต์รายใหม่ได้มาซึ่งสิทธิเหนือกองทรัสต์ได้

ในกรณีที่ทรัสต์รายเดิมมิได้ดำเนินการใด ๆ ตามวรรคหนึ่งเลย หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ หรือผู้รับประโยชน์ ทรัสต์รายเดิมต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย ทั้งนี้ หากความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ และทรัสต์รายใหม่ยังไม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์ตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือผู้รับประโยชน์อาจเรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายเดิมเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้

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

9.3.6 ในกรณีที่มิเหตุให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ โดยได้รับค่าตอบแทนตามที่ศาลกำหนดได้

9.3.7 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3 นี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อการมีผลบังคับใช้ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และไม่มีผลต่อสถานะของกองทรัสต์



9.4 คำตอบแทนทรัพย์สิน

คำตอบแทนทรัพย์สินจะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 11 ทั้งนี้ คำตอบแทนทรัพย์สินนี้ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ

10. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

10.1 ทรัสต์

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มียุติเหนือทรัพย์สิน 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 ค่าใช้จ่าย
ค่าธรรมเนียมทรีสตี กรณีเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ (Maturity) (อายุของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสลับ 2 (3ปี))	ปีที่ 1 = 3.5 ล้านบาท ปีที่ 2 = 2.5 ล้านบาท ปีที่ 3 = 2.5 ล้านบาท	ผู้ออกโทเคน ดิจิทัล
ค่าธรรมเนียมทรีสตี กรณีที่อายุโครงการได้ถูกขยายออกไปใน กรณีที่ได้รับมติพิเศษจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล	2.5 ล้านบาทต่อปี	ผู้ออกโทเคน ดิจิทัล
ค่าธรรมเนียมทรีสตีสำหรับการปิดโครงการในกรณีที่ไม่มีเหตุผิด นัด ไม่ว่าจะมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหรือไม่	9.6 ล้านบาท	ผู้ออกโทเคน ดิจิทัลซึ่งมี หน้าที่ชำระเงิน ค่าธรรมเนียม เมื่อสิ้นสุด โครงการ
ค่าธรรมเนียมทรีสตี กรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการใน กรณีที่มีเหตุผิดนัด	13.6 ล้านบาท	กองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ (เฉพาะกรณีที่ เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ)	ตามที่จ่ายจริง	ผู้ออกโทเคน ดิจิทัล

11.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้รับประโยชน์ ได้แก่ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่
ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใด
ทำนองเดียวกัน

12. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

12.1 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติ
แห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน

12.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องได้รับ
มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามหลักเกณฑ์การขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน เว้นแต่เป็นการ
แก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์



- 12.3 กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในประเด็นที่ไม่มีนัยสำคัญและไม่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 12.4 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบ หรือคำสั่ง
ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ได้ตามที่เห็นสมควรเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 12.5 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้กรณีอื่น ๆ โดยทั่วไป
หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้รับ ประโยชน์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้รับประโยชน์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้รับ ประโยชน์เสียประโยชน์ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ได้ตามที่ เห็นสมควรโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล
13. การเลิกกองทรัสต์
- 13.1 คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสัญญาก่อตั้งทรัสต์จะสิ้นสุดผูกพันใด ๆ ต่อคู่สัญญา โดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้อง ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อคู่สัญญาฝ่ายอื่น ในกรณีที่ก่อนวันที่มีการจัดตั้งกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ยกเลิก หรือแสดงเจตนาว่าไม่ประสงค์ที่จะออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลอีกต่อไป หรือเป็นที่แน่ชัดว่าการออกและเสนอ ขายโทเคนดิจิทัลไม่อาจสำเร็จลงได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม
- 13.2 เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ได้ต่อเมื่อ (ก) พ้นกำหนด 15 วันนับแต่วันที่ได้แจ้งให้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์และประกาศให้ผู้ลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ (ข) ทรัสต์ได้ใช้ความพยายามเยี่ยงผู้มี วิชาชีพ ซึ่งได้รับความไว้วางใจ และด้วยความชำนาญในการแก้ไขเหตุการณ์ซึ่งเป็นเหตุในการเลิกกองทรัสต์ เว้นแต่ กรณีที่มีเหตุระงับสิ้นของกองทรัสต์ตาม ข้อ 13.2(ก) ข้อ 13.2(ข) ข้อ 13.2(ง) และข้อ 13.2(จ) ของสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์นี้
- (ก) เมื่อไม่มีทรัพย์สินของกองทรัสต์เหลืออยู่เนื่องจากการดำเนินการตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดดังกล่าว ครบถ้วนแล้ว
- (ข) เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ (Maturity) ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 (และที่อาจต่ออายุโทเคน ดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ 2 หากได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล) และทรัสต์ได้อนทรัพย์สินของกองทรัสต์ กลับไปยังผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวน และมีการดำเนินการตามข้อ 6.4(ค) และ ข้อ 6.5 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้เสร็จสิ้นแล้ว

- (ค) กรณีที่มีเหตุผิวนัดที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และทรัสต์ได้ดำเนินการตามข้อ 6.4(ก) และ ข้อ 6.5 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ให้เสร็จสิ้นแล้ว และภายหลังจากนั้น หากมีทรัพย์สินเหลืออยู่ในกองทรัสต์ ทรัสต์จะโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไปยังผู้ก่อตั้งทรัสต์
- (ง) เมื่อมีมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน
- (จ) เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้
- (ฉ) เหตุระงับสิ้นไปของกองทรัสต์ ตามมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือเหตุอื่นตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

14. การชำระบัญชีของกองทรัสต์ การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด

14.1 ในกรณีที่กองทรัสต์สิ้นสุดลง และมีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน กำหนดให้ทรัสต์ต้องดำเนินการชำระบัญชีของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์จะมีหน้าที่ในการดำเนินการชำระบัญชี หรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่ชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงจะจัดให้มีการชำระค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทน และหนี้สินใด ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ให้ทรัสต์เป็นอันหลุดพ้นจากหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.4(ข) และข้อ 13

- (1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน
- (2) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ
- (3) ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้รับประโยชน์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสต์มีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทนทรัสต์
- (4) หนี้ย่ำอื่น

หากกองทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี เป็นผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

15. คำบอกกล่าว

15.1 เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร และส่ง ณ สถานที่อยู่ของที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร อีเมลล์ หรือโดยทางไปรษณีย์



ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามิผลภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือ อีเมลล์

หากส่งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท แคมปัส 77 จำกัด

ที่อยู่: 43 อาคารไทย ซี ซี ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 ห้องเลขที่ 222 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์: 02-030-3677
อีเมล: campus77token@gmail.com
บุคคลที่ติดต่อ: นางสาวนาขวัญ หอมจำปา

หากส่งให้ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่: 199 อาคารคอสโมไนท์ ทาวเวอร์ ชั้นจี และชั้น 21 – 23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์: 0-2649-2270-5
อีเมล: Trustee@mfcfund.com
บุคคลที่ติดต่อ: ผู้อำนวยการ ฝ่ายทรัสต์ธุรกิจกองทรัสต์

หากส่งให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 59 อาคารสิริ แคมปัส อาคารดี ชั้น 1 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์: 0-2030-3730
อีเมล: dscm@xspringdigital.com mailto:
บุคคลที่ติดต่อ: ฝ่ายออกและเสนอขายสินทรัพย์ดิจิทัล

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว



16. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัพย์สินที่ตกโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาดตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินนี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินนี้และคู่สัญญาดตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินนี้

17. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินนี้

ในกรณีที่ข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินนี้ ให้ถือเอาข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินนี้เป็นสำคัญ โดยให้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินนี้มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว

18. การใช้สิทธิของคู่สัญญา

การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลาเพื่อให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งกระทำการตามหน้าที่และความผูกพันตามสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินนี้หรือเพื่อแก้ไขการผิดสัญญาใด ๆ มิให้ถือว่าเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายที่กำหนดเวลาหรือขยายเวลาให้

ทั้งนี้ การละสิทธิที่มีผลสมบูรณ์จะต้องกระทำโดยชัดแจ้งเป็นหนังสือและบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่าย

19. กฎหมายที่ใช้บังคับ / การระงับข้อพิพาท

19.1 สัญญาก่อตั้งทรัพย์สินนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

19.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินนี้ ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลไทยที่มีเขตอำนาจ



[หน้าต่อไปเป็นหน้าลงนาม]

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

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ พิกุลพร หิมาพร

(นางพิกุลพร หิมาพร)



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
MFC Asset Management Public Company Limited

ลงชื่อ ทศพร พรวัฒนศิริกุล พยาน

(นายทศพร พรวัฒนศิริกุล)

ลงชื่อ ประสิทธิ์ พรภูมิมากร

(นายประสิทธิ์ พรภูมิมากร)

ผู้ก่อตั้งบริษัท

บริษัท แคมป์ส 77 จำกัด

ลงชื่อ กรรณ วัฒน

(นายกรวิชัย สวาทยานนท์)

กรรมการ

ลงชื่อ จิรา พยาน

(นางสาวจันทร์พิมพ์ ปิยพงศ์โกวิท)

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด

ลงชื่อ On On

(นางสาววรางคณา อัครสถาพร)

กรรมการ

ลงชื่อ OL พยาน

(นายธนศ บวรโกศลจิต)

XSpring Digital Company Limited
บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์

1. สิทธิ

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

2. หน้าที่และความรับผิดชอบ

- 2.1 ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติตามผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)
- 2.2 ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.3 ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (2) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นตามที่เห็นสมควร
- 2.4 ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย



- (1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- (2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่มีการดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่เป็นการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทรัสต์ต้องจัดให้มีช่องทางสำหรับการตอบข้อซักถาม ให้ความเห็น ทักท้วง และแจ้งต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวรรคหนึ่งด้วย

2.5 ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือโทเคนดิจิทัล ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

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

- (1) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ การดำเนินการที่ฝ่าฝืนข้อห้ามตามข้อ 2.6 (1) ของเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ให้ตกเป็นโมฆะ
- (2) แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (3) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
- (4) จัดเว้นการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (5) ในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉิน ให้ดำเนินการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือมีมติให้การขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน และสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (6) ตรวจสอบให้การดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 (ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล) ของหนังสือชี้ชวน โดยอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และแจ้งคัดค้านหากการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ไม่เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 (ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล) ของหนังสือชี้ชวน



- (7) ดำเนินการดังต่อไปนี้เมื่อเกิดเหตุผิวนัด
- (ก) เข้าทำหน้าที่เรียกร้องสิทธิจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลแทนผู้ถือโทเคนดิจิทัล จนกว่าทรัสต์ที่จะได้ดำเนินการให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และจ่ายผลตอบแทนจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ภายใต้ข้อ 6.5 แล้วเสร็จ โดยทรัสต์ที่มีสิทธิหักค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการตามหน้าที่เรียกร้องสิทธิดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายที่ทรัสต์และผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับอันเป็นผลมาจากการผิวนัดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- (ข) เข้าควบคุมการบริหารจัดการสิริพัฒน์ โฟร์ (ไม่ว่าโดยการดำเนินการในผู้ถือหุ้น การเปลี่ยนแปลงและ/หรือ แต่งตั้งคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของสิริพัฒน์ โฟร์ การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ สิริพัฒน์ โฟร์ การเปลี่ยนตัวคู่สัญญา หรือการเข้าสวมสิทธิในสัญญาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ มีระหว่างกัน และ/หรือ สัญญาเช่าแสนสิริ และ/หรือได้เข้าทำกับบุคคลภายนอก ซึ่งเกี่ยวข้องทางตรงหรือทางอ้อมกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2 การเข้าเป็นผู้มีอำนาจในการออกคำสั่งหรือดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาดังกล่าว หรือโดยการดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน) ซึ่งอาจรวมถึง การใช้สิทธิในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกสัญญา RSTA เข้าสวมสิทธิในการรับกระแสรายรับตามสัญญา RSTA แทนผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA เพื่อนำมาชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายหลังการหักค่าใช้จ่าย และ/หรือ การหักสำรองค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สินตามดุลยพินิจของทรัสต์ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินทรัพย์สิน และอื่น ๆ และ/หรือการเข้าดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ซึ่ง สิริพัฒน์ โฟร์ ได้ดำเนินอยู่ก่อนที่จะเกิดเหตุผิวนัด และ/หรือว่าจ้างบุคคลใดๆ (Outsource) ทั้งนี้ โดยมากที่สุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับจะอนุญาต
- (ค) จำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และคืนเงินต้นและผลตอบแทนค้างจ่ายจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ภายใต้ข้อ 6.5 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (8) เมื่อทรัสต์ทราบถึงหรือได้รับแจ้งว่ามีเหตุผิวนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1(ก) หรือ 6.1(ข) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ สิริพัฒน์ โฟร์ (กรณี สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นผู้กระทำผิวนัด) ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 6.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (9) ดำเนินการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ ตามข้อ 6.5 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ จากการขายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้รับประโยชน์
- (10) ทำหน้าที่เพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง โดยต้องชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์



(11) 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) ดูแลและติดตามสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ฉ) จัดสรรสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้รับประโยชน์
- (ช) การแยกทรัพย์สินและงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่นหรือของทรัสต์โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี ในกรณีที่มีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลงแก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดทำงบการเงิน โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี โดยอาจมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการแทนได้
- (ซ) จัดให้มีช่องทางสำหรับการตอบข้อซักถาม ให้ความเห็น ทักท้วง และแจ้งต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล สำหรับกรณีการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อกระทำการต่าง ๆ

2.7 ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ต่อไปนี้กรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

- (1) ดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และให้ส่งสำเนาซึ่งได้แก้ไขนั้นให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไข ตามแต่กรณี
- (2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตามข้อ 12 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้รับประโยชน์โดยรวม



- (3) ในกรณีนี้ที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และ/หรือ การก่อตั้งกองทรัสต์ที่ออกตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนและพระราชบัญญัติทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และสัญญาที่มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง
- 2.8 จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์โดยรวม กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้
- 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 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
 - (2) มีผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้ถือหุ้นในทรัสต์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ดังกล่าว
 - (3) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้ออกโทเคนดิจิทัล
 - (4) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
 - (5) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในลักษณะทำนองเดียวกับ (1) ถึง (4) หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่



ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ดำเนินการ ดังนี้

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

3.2 ทรัสต์จะถือโทเคนดิจิทัลที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์นั้นได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

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

การคำนวณอัตราการถือโทเคนดิจิทัลตามวรรคหนึ่ง ให้นับรวมโทเคนดิจิทัลที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์ด้วย

4. ความรับผิดชอบของทรัสต์

- 4.1 ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้รับประโยชน์ หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยปฏิบัติตามผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)
- 4.2 ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำหรือการงดเว้นกระทำการใด ๆ ของผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือของบุคคลอื่นใด หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

5. การชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสต์

- 5.1 ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินชดเชยความเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาอื่นใด ซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และความรู้ความสามารถของที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาอื่นใดดังกล่าว ตลอดจนการรับผิดชอบชดเชยจากทรัพย์สินโครงการสำหรับความรับผิดใด ๆ อันทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ



5.2 ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ เงินชดใช้ความเสียหาย และการรับผิดชอบใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึงความรับผิดชอบอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ที่ทรัสต์ได้มอบอำนาจ หรือตัวแทนหรือบุคคล ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสต์ด้วย

5.3 เงินชดใช้ความเสียหายตามข้อนี้

- (1) เป็นเงินที่ทรัสต์พึงได้รับเพิ่มเติมจากเงินชดใช้ความเสียหายอื่นใด ที่ทรัสต์มีสิทธิได้รับตามกฎหมาย
- (2) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่ทรัสต์พ้นจากตำแหน่ง หรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์



สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ก่อตั้งทรัสต์

1. สิทธิ

- (1) ผู้ก่อตั้งทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากและดำเนินการใด ๆ โดยอาศัย
 - (ก) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
 - (ข) คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล วาณิชธนกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินราคา และบุคคลอื่นใดที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ขอคำปรึกษา และผู้ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ขอคำปรึกษานั้น
 - (ค) เอกสารที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้รับประโยชน์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ
 - (ง) เอกสารอื่นใดที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์มีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น
- (2) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบหากว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการโดยสุจริตและระมัดระวังโดยปราศจากความประมาทเลินเล่อ และอาศัยความเห็น คำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับตามข้อ 1 ของเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์สามารถอ้างหรือใช้ลายมือชื่อใด ๆ ที่ได้รับโดยไม่จำเป็นต้องตรวจสอบเพิ่มเติม หากว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพแล้ว และเห็นว่าไม่มีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นนั้น
- (3) ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีสิทธิดำเนินการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลในเรื่องสำคัญใด ๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 6 (หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามหนังสือชี้ชวน)

2. หน้าที่และความรับผิดชอบ

- 2.1 ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้มีกองทรัสต์โดยดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ สำเร็จ (ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์)
- 2.2 ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้รับประโยชน์โดยรวม และเป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่



เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทำแทนได้

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

3. การแต่งตั้ง

โดยสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และข้อตกลงอื่นระหว่างทรัสต์และผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ถ้ามี)

4. หน้าที่ของทรัสต์กรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่าในกรณีใด ๆ หากผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้



5. การจำกัดความรับผิดของผู้ก่อตั้งทรัสต์

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้รับประโยชน์ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ไม่เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือ คำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมียกเว้นบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ 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) การเป็นผู้รับประโยชน์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือเจ้านั้นของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และเจ้านั้นของกองทรัสต์ 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) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ที่กลั่นกรองความครบถ้วนถูกต้องของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวน และติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ความความร่วมมือในการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
 - (ก) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ค) จัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ผู้รับประโยชน์โดยอ้างอิงจาก Whitelist ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ2
 - (ง) ดำเนินการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล การแจ้ง หรือประกาศให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบถึงข้อมูลต่าง ๆ
- (3) ในกรณีที่ต้องมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้รับประโยชน์ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะร่วมกันดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนโดยนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้รับประโยชน์หรือวิธีการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และตามข้อ 6.5.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (4) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ ให้ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่กำหนด

ข้อมูลที่ต้องนำส่ง	ระยะเวลาที่ต้องนำส่ง
(ก) หนังสือชี้ชวน	ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ลงนามในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
(ข) แบบฟอร์มการจ่ายเงินตามรูปแบบที่กำหนดโดยธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีรายละเอียดข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันครบกำหนดอายุโครงการ (Maturity) หรือวันที่เกิดเหตุผิดนัดแล้วแต่กรณี



ข้อมูลที่ต้องนำเสนอ	ระยะเวลาที่ต้องนำเสนอ
(ค) งบการเงินของกองทรัสต์ (เฉพาะในกรณี ที่ทรัสต์ต้องมีหน้าที่จัดทำงบการเงินภายใต้ กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือกรณี คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตาม กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำงบการเงิน) โดย งบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบ และแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี โดยทรัสต์สามารถมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งท รัสต์เป็นผู้จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ได้	ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลา บัญชีของกองทรัสต์
(ง) ข้อมูลอื่นใดตามที่ทรัสต์ร้องขอ (ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง ทะเบียนผู้รับประโยชน์) ที่ เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ของผู้ให้บริการ ระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้	ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ร้องขอ

- (5) แจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นหนังสือหากมีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ทันที
นับแต่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลรู้หรือควรรู้ถึงเหตุผิดนัดดังกล่าว
- (6) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ
6.1(ก) หรือ 6.1(ข) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทันทีที่ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า
- (7) กรณีไม่มีเหตุผิดนัด ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการตามข้อ 6.5.2 ของ
สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (8) ส่งทะเบียนผู้รับประโยชน์ให้แก่ทรัสต์ในกรณีที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้น





บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
MFC Asset Management Public Company Limited

ความเห็นของทรัสต์

20 สิงหาคม 2569

เรียน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์บี2

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ (“ทรัสต์”) ของ ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์บี2 (“กองทรัสต์”) ซึ่งมี บริษัท แคมป์ส 77 จำกัด (“บริษัท”) ทำหน้าที่เป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัลและเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ นั้น

ทรัสต์เห็นว่า ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 ธันวาคม 2568 (วันที่กองทรัสต์จัดตั้ง) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 (วันปิดงบการเงินประจำปีบัญชี) บริษัทได้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย โทเคนดิจิทัล ได้อย่างเหมาะสม ตลอดจนเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

ขอแสดงความนับถือ

ทศพร

(นายทศพร พรวัฒนศิริกุล)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

ฝ่ายทรัสต์ธุรกิจกองทรัสต์ โทร. 02-649-2270-5

ส่วนที่ 6

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

6. การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล

กรรมการบริษัท

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการเพียงรายเดียวและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

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

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลงลายมือชื่อ
1. นายกรวิชัย สวากยานนท์	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	- นายกรวิชัย สวากยานนท์ - _____
2. นางสาวนาขวัญ หอมจำปา	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	- นางสาวนาขวัญ หอมจำปา - _____

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลงลายมือชื่อ
นางสาวนาขวัญ หอมจำปา	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	- นางสาวนาขวัญ หอมจำปา - _____