

Real^x

รายงานประจำปี 2568

56-1 One Report 2025

DISCOVER
THE FIRST
RESIDENTIAL
REAL ESTATE
BACKED
TOKEN



INVESTMENT TOKEN โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน
บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพนันเชียล จำกัด



**DISCOVER
THE FIRST
RESIDENTIAL
REAL ESTATE
BACKED
TOKEN**



YEAR^{3RD}
COUNT
OF PROJECT

ระยะเวลาปีโครงการที่สาม
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์





บริษัท เรียส เอสเตท เอกซ์โพนเนนเชียล จำกัด
ดำเนินการโดยยึดถือและคำนึงถึง

**“หลักบรรษัทภิบาลและ
ผลประโยชน์สูงสุดของ
นักลงทุนเป็นสำคัญ”**

วีรพงษ์ ชูจันทร์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



สารจาก ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด
รายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report)

เรียน ผู้ถือโทเคนดิจิทัล นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียทุกท่าน

ปี 2568 นับเป็นอีกปีหนึ่งที่สะท้อนถึงความท้าทายของเศรษฐกิจไทยและภาคอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ภาวะอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดด้านสินเชื่อ และกำลังซื้อที่ชะลอตัว อย่างไรก็ตาม บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด (“บริษัทฯ”) สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมั่นคง โดยอาศัยวินัยทางการเงิน การบริหารความเสี่ยงอย่างรอบคอบ และการมุ่งเน้นสินทรัพย์คุณภาพเป็นหลัก

ตลอดปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการบริหารจัดการโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน “RealX” อย่างต่อเนื่อง โดยทรัพย์สินอ้างอิงของโครงการ ซึ่งประกอบด้วยห้องชุดในทำเลศักยภาพ ได้แก่ พร้อมพงษ์ พญาไท และทองหล่อ ยังคงสามารถสร้างกระแสรายได้จากค่าเช่าได้อย่างสม่ำเสมอ ภายใต้การบริหารจัดการโดยผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการรักษาอัตราการเข้าพัก การคัดเลือกผู้เช่าที่มีคุณภาพ และการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อรักษาเสถียรภาพของกระแสเงินสดและความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคน

ในด้านโครงสร้างการลงทุน บริษัทฯ ได้ดำเนินการใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้อย่างครบถ้วน โดยเน้นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ระยะยาว และมีการจัดโครงสร้างการถือครองผ่านกองทรัสต์เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงและความโปร่งใสในการบริหารจัดการ

ในด้านการกำกับดูแลกิจการ บริษัทฯ ยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล ความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย โดยคณะกรรมการและฝ่ายบริหารได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริต พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและเสริมสร้างความยั่งยืนขององค์กรในระยะยาว

สำหรับแนวโน้มในปีถัดไป บริษัทฯ ประเมินว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะทยอยฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง และการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะยังคงมุ่งเน้นการบริหารสินทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ การควบคุมต้นทุน และการบริหารสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ควบคู่ไปกับการแสวงหาโอกาสในการขยายการลงทุนในสินทรัพย์คุณภาพ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมและยั่งยืนแก่ผู้ถือโทเคน

ในนามของคณะกรรมการและฝ่ายบริหาร บริษัทฯ ขอขอบคุณผู้ถือโทเคนดิจิทัล นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนบริษัทฯ มาโดยตลอด บริษัทฯ จะยังคงมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นมืออาชีพ โปร่งใส และยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างคุณค่าและผลตอบแทนที่ยั่งยืนในระยะยาว

ขอแสดงความนับถือ



วีรพงษ์ ชุตติภักดิ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

สารบัญ

001	ส่วนที่ 1 ภาพรวมข้อมูลสำคัญ (Project Overview)
048	ส่วนที่ 2 ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน
081	ส่วนที่ 3 แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินงาน
168	ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์
209	ส่วนที่ 5 เอกสารแนบและเอกสารที่เกี่ยวข้อง
272	ส่วนที่ 6 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ในกรณีแบบ 56-1 One Report ฉบับนี้อ้างอิงหรือใช้ข้อมูลที่มีการเปิดเผยแล้วบนเว็บไซต์ที่เป็นทางการของบริษัทฯ ให้ถือว่าข้อมูลดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของแบบ 56-1 One Report ฉบับนี้ โดยบริษัทฯ มีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อความถูกต้องและความครบถ้วนของข้อมูลที่นำมาอ้างอิงหรือใช้ทุกประการ



คำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อ

ในแบบ 56-1 One Report ฉบับนี้ กำหนดให้คำดังต่อไปนี้มีความหมายและนิยามตามที่ระบุไว้ด้านล่าง เว้นแต่จะกำหนดให้เป็นอย่างอื่น

กฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล	พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กระบวนการ KYC	กระบวนการทำความรู้จักลูกค้า (Know Your Customer)
กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet)	กระเป๋าออนไลน์ที่ใช้เก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ เพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมต่างๆ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถมีกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์สำหรับถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ได้ทั้งกระเป๋าที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
การเสนอขาย	การออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลฉบับนี้
การรับประกันผลตอบแทน	การรับประกันผลตอบแทนโดย PARK ในช่วง 5 ปีโครงการแรกนับตั้งแต่วันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ SET	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินของโครงการ	ห้องชุดบางส่วนของโครงการ พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท และโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ โดยมีรายละเอียดของห้องชุดเป็นไป ตามเอกสารแนบ 2
ทรัพย์สินของกองทรัสต์	หุ้นร้อยละ 100 ในเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น โดยที่ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 รายซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้นอีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ถึงนี้ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ทรัสต์เรดิง	บริษัท ทรัสต์เรดิง จำกัด
ประกาศ กว. 15/2561	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กว. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ	ผลตอบแทนรายไตรมาสที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยมาจากกระแสรายได้จากการนำทรัพย์สินของโครงการไปหาประโยชน์ เช่น การให้เช่าหรือการให้บริการหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สิน ค่าขนานหน้าในการปล่อยเช่าค่าซ่อมบำรุงทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายคงที่ในการดำเนินงาน เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ
ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ	ผลตอบแทนรายไตรมาสที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยมาจากกระแสรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สิน โดยจะเริ่มจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ตั้งแต่วันที่ 6 ของโครงการเป็นต้นไป
ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว
ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด

พระราชบัญญัติทรัสต์	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ภาษี	ภาษีอากร เงินเพิ่มเติม หรือค่าใช้จ่ายที่พึงต้องชำระอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน ซึ่งหน่วยงานของรัฐเรียกเก็บ รวมถึงภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้ายอากรแสตมป์ตลอดจนค่าปรับเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และดอกเบี้ย หรือค่าปรับที่เกี่ยวข้องกับการชำระภาษี
ย่าน CBD	ย่านใจกลางธุรกิจ
วันกำหนดสิทธิ	6 วันทำการภายหลังวันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของเดือนในแต่ละปี) และวันที่ 15 ของเดือนพฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายน ของแต่ละปีจนกระทั่งครบกำหนดอายุโครงการ
วันทำการ	วันใดๆ (นอกเหนือจากวันเสาร์และวันอาทิตย์) ที่มีวันหยุดตามประเพณีของสถาบันการเงินตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด
วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์	วันที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการโอนหุ้นร้อยละ 100 ในเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่นให้กับทรัสต์สำเร็จเสร็จสิ้นภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ วันดังกล่าวจะไม่เกิน 15 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขาย
วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ	วันที่ครบกำหนดระยะเวลา 10 ปี ตามอายุโครงการนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น เว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ
วันปิดการเสนอขาย	41 วันทำการนับตั้งแต่วันที่เริ่มการเสนอขายวันแรกหรือวันที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับเงินค่าจองซื้อครบถ้วนตามที่กำหนดแล้วแต่กรณีใดจะเกิดก่อน
ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Digital Asset Exchange)	ศูนย์กลางหรือเครือข่ายใดๆ ที่อนุญาตให้ผู้ซื้อและผู้ขายทำการซื้อขาย หรือแลกเปลี่ยนสินทรัพย์ดิจิทัลต่างๆ โดยใช้ทั้งสกุลเงินทั่วไป (Fiat Currency) และสินทรัพย์ดิจิทัลอื่นๆ ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลภายใต้กฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล
สัญญา RSTA	สัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ระหว่างเรียลเอสเตทอินทิเกรชั่นและผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีข้อกำหนดสำคัญสรุปไว้ในเอกสารแนบ 1
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ระหว่างทรัสต์ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีรายละเอียดตามส่วนที่ 6 และเอกสารแนบ 6
สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด	สัญญาซื้อขายห้องชุดบางส่วนของโครงการ พาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ โครงการ พาร์ค ออร์จิน พญาไท และโครงการ พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ ระหว่างผู้พัฒนาโครงการ และเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งมีรายละเอียดตามเอกสารแนบ 3
สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุด	สัญญาการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการโดย HHR ระหว่าง เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งมีข้อกำหนดสำคัญสรุปไว้ในเอกสารแนบ 4
สัญญารับประกันผลตอบแทน	สัญญาการรับประกันผลตอบแทนโดย PARK ระหว่างเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และ PARK ซึ่งมีข้อกำหนดสำคัญสรุปไว้ในเอกสารแนบ 5
สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)	สัญญาทางอิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับการให้สิทธิแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หนังสือชี้ชวน	แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ตามที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นครั้งคราว
เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น	บริษัท เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เชนจ์เสร็จสิ้น
แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวน ตามที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติม

โครงการ IP	โครงการ Investment Program ที่บริหารจัดการภายใต้กลุ่ม บริษัท ออริจิ้น พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เรียลเอ็กซ์	ชื่อของโทเคนดิจิทัลที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้
AML / CTPF (Anti-Money Laundering and Counter Terrorism and Proliferation of Weapon of Mass Destruction Financing)	การป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินและการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อ การร้ายและการแพร่ขยายอาวุธที่มีอานุภาพทำลายล้างสูง
Bitkub	บริษัท บิทคับออนไลน์ จำกัด ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจศูนย์ซื้อขายสิน ทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง
TDX	บริษัท ศูนย์การซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลไทย จำกัด ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบ ธุรกิจศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง
HHR	บริษัท แฮมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้ บริหารทรัพย์สิน
ICO (Initial Coin Offering)	การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรก
ORI	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
PARK	บริษัท พาร์ค ลักชัวรี จำกัด
PRT	บริษัท แพลซัน เรียลเตอร์ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นตัวแทนขายทรัพย์สิน
TKX Chain หรือ Token X Blockchain	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 1



ส่วนที่ 1

ภาพรวมและข้อมูลสำคัญ
(Project Overview)



ภาพรวมและสรุปข้อมูลสำคัญ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน ดังนั้นผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม

ข้อมูลสำคัญ

ข้อมูลโดยทั่วไปของโทเคนดิจิทัล

ชื่อโทเคนดิจิทัล (ภาษาไทย)	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ (เรียลเอ็กซ์)
ชื่อโทเคนดิจิทัล (ภาษาอังกฤษ)	RealX Investment Token (RealX)
ประเภทของโทเคนดิจิทัล	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนตามกฎหมายของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ใช้บังคับ ณ วันที่ของหนังสือชี้ชวน
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพนเนนเชียล จำกัด
ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล	1) บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด (Bitkub Exchange) 2) บริษัท ศูนย์การซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลไทย จำกัด (TDX) 3) บริษัท หลักทรัพย์ อินโนเวสต์ เอกซ์ จำกัด (InnovestX)
ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด
ที่ปรึกษากฎหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด (สำนักงานกรุงเทพฯ)
ทราสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท บัญชีกิจ จำกัด
ผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ	บริษัท อินสเปก จำกัด
การครบกำหนดอายุโครงการ / อายุของโครงการ	10 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นเว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย



ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

ลักษณะและรูปแบบของการเสนอขาย	ระดมทุนด้วยการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Portal) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
มูลค่าและจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย	มูลค่าการเสนอขาย 2,400 ล้านบาท จำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย 13,186,813 โทเคน ทั้งนี้ ห่วงชุดที่เป็นทรัพย์สินของโครงการตามมูลค่าระดมทุนที่จะได้รับอ้างอิงตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 2
เงื่อนไขการเสนอขาย	1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยกเลิกการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล เพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ หากมูลค่าที่ได้จากการออกและเสนอขายโทเคนน้อยกว่า 2,400 ล้านบาท หรือมีสัดส่วนนักลงทุนไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด 2) มูลค่าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ที่เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนรายย่อยจะต้องไม่เกินร้อยละ 70 ของมูลค่าการเสนอขายทั้งหมด 3) การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	1) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายได้จากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จาก เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งจะเป็นผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุด ภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์เสร็จสิ้น ดังนี้ 1.1) ห้องชุดโครงการพาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์ จำนวน 93 ห้อง 1.2) ห้องชุดโครงการพาร์ค ออร์จีน พญาไท จำนวน 84 ห้อง 1.3) ห้องชุดโครงการพาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ จำนวน 67 ห้อง 2) ใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมชำระคืนเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
สิทธิและสถานะของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	1) สิทธิในการได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ ซึ่งจะมีการรับประกันรายรับสุทธิในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ 2) สิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากการจำหน่ายห้องชุดของโครงการ โดยปริมาณของโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับที่จำหน่ายได้ในไตรมาสนั้น ๆ 3) สิทธิในการลงมติที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการลงมติได้ในเอกสารแนบ 8
เงื่อนไขการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส จากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิ	เนื่องจากรอบไตรมาสที่ใช้ในการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจะเป็นรอบไตรมาสตามปฏิทิน คือ 1) รอบเดือนมกราคม - มีนาคม 2) รอบเดือนเมษายน - มิถุนายน 3) รอบเดือนกรกฎาคม - กันยายน 4) รอบเดือนตุลาคม - ธันวาคม ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรอบแรกของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์น้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการงดการจ่ายผลตอบแทนสำหรับงวดการดำเนินงานนั้น จากนั้นจึงสะสมและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีรายชื่อ ณ วันกำหนดสิทธิผู้มีสิทธิได้รับผลตอบแทนของงวดผลการดำเนินงานถัดไป โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจ่ายผลตอบแทนได้ใน ส่วนที่ 4 ข้อ 2.2 และข้อ 2.3



ราคาที่จะเสนอขาย	182 บาทต่อหนึ่งโทเคน
มูลค่าการจองซื้อขั้นต่ำต่อครั้ง	182 บาท
สกุลเงินที่ใช้ได้	สกุลเงินบาท
ประเภทผู้ลงทุนที่สามารถลงทุนได้	ผู้ลงทุนทุกประเภทสามารถลงทุนได้ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนรายย่อยที่มีใช้นิติบุคคลร่วมลงทุน กิจการเงินร่วมทุน ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ สามารถลงทุนได้รายละไม่เกิน 300,000 บาท โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับนักลงทุนที่จะสามารถลงทุนได้ในส่วนที่ 5 ข้อ 3.3
การจัดสรร	จัดสรรโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มให้แก่ผู้ลงทุนตามลำดับการชำระเงินของผู้ลงทุนแต่ละราย โดยผู้ลงทุนที่ชำระเงินก่อนจะได้รับจัดสรรก่อน (First Come First Served) และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

วัตถุประสงค์ของการระดมทุน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก ("ICO") จำนวน 2,400 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนในครั้งนี้ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ประมาณการใช้เงิน สุทธิจาก ICO	ปีที่ใช้เงิน
1) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแส รายได้จากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่า เช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จากเรียว เอสเตทอินทิเกรชั่น ซึ่งเป็นผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุดภายหลัง การออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์เสร็จสิ้น ดังนี้ - ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์ จำนวน 93 ห้อง - ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จีน พญาไท จำนวน 84 ห้อง - ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ จำนวน 67 ห้อง	2,304.00 ล้านบาท	ปี 2566
2) ใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมชำระคืนเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง กับการระดมทุน และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	96.00 ล้านบาท	ปี 2566 - 2575
รวมทั้งหมด	2,400.00 ล้านบาท	



รายงานการใช้เงิน

ตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ต่อประชาชนครั้งแรก (ICO) เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2566 จำนวน 13,186,813 โทเคน ในราคาเสนอขายโทเคนละ 182 บาทสำเร็จ ส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับเงินจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรกเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 2,400,000,000 บาท ด้วยเหตุนี้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้นำเงินทั้งหมดดังกล่าวที่ได้รับไปใช้ตามวัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน ดังนี้

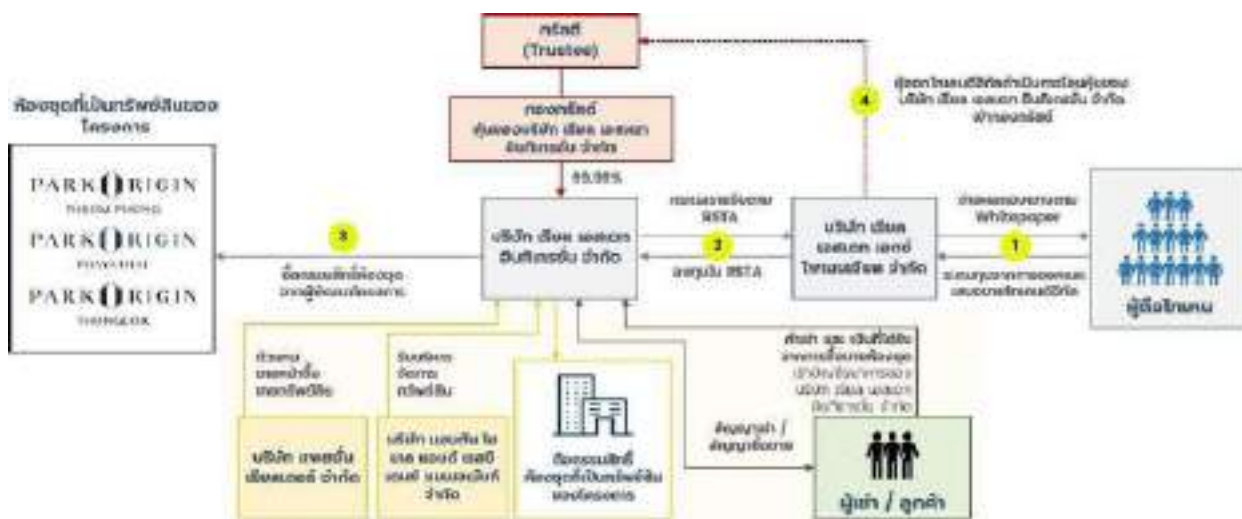
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ประมาณการใช้เงิน เงินสุทธิจาก ICO	จำนวนเงินใช้จริง (ณ วันที่ 8 กันยายน 2566)	จำนวนเงินคงเหลือ (ณ วันที่ 8 กันยายน 2566)
1) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จากเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งเป็นผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุดภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์เสร็จสิ้น ดังนี้ - ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ จำนวน 93 ห้อง - ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท จำนวน 84 ห้อง - ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ จำนวน 67 ห้อง	2,304.00 ล้านบาท	2,303.60 ล้านบาท	0.40 ล้านบาท
2) ใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	96.00 ล้านบาท	77.00 ล้านบาท	19.00 ล้านบาท
รวมทั้งหมด	2,400.00 ล้านบาท	2,380.60 ล้านบาท	19.40 ล้านบาท



รายงานการใช้เงินจำแนกตามสินทรัพย์อ้างอิงของโครงการ

โครงการ	จำนวนห้อง	จำนวนพื้นที่ (ตร.ม.)	เงินที่ใช้ในการ ลงทุนเข้าซื้อ ห้องชุด (ล้านบาท)	ค่าธรรมเนียม การโอนห้องชุด (ล้านบาท)	เงินที่ใช้ในการลง ทุนห้องชุดทั้งสิ้น (ล้านบาท)
พาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์	93	3,425.25	871.36	8.27	879.63
พาร์ค ออร์จิน พญาไท	84	2,657.39	750.56	7.22	757.78
พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ	67	2,470.17	659.83	6.36	666.19
รวมทั้งสิ้น	244	8,552.81	2,281.75	21.85	2,303.60

โครงสร้างการเข้าลงทุนในสินทรัพย์อ้างอิงของโครงการ



PARK ORIGIN
PHROM PHONG



โครงการที่ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 10
ไร่สุดท้ายของพร้อมพงษ์
โดดเด่นด้วยที่สุดของการอยู่อาศัยแบบมีระดับ
ใจกลางซอยสุขุมวิท 24
ท่ามกลางร้านค้าสุดพิเศษ ที่พักอาศัย
ระดับไฮเอนด์ สำนักงานระดับนานาชาติ



พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์

โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ หรือโครงการ พาร์ค 24 พัฒนาโดย PARK เป็นโครงการคอนโดมิเนียมรูปแบบ High Rise จำนวน 6 อาคาร โครงการแบ่งเป็น 2 เฟส โดยเฟสแรกมีจำนวน 3 อาคาร และเฟสสอง จำนวน 3 อาคาร ตั้งอยู่บนพื้นที่ประมาณ 12 ไร่ ระหว่างซอยสุขุมวิท 22 และสุขุมวิท 24 ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก สะดวกต่างๆ เช่น Metropolitan Rapid Transit (“MRT”) สถานีศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ Bangkok Transit System (“BTS”) สถานีพร้อมพงษ์ Emporium EmQuartier และสวนสาธารณะเบญจสิริ รวมไปถึงอาคารสำนักงานต่าง ๆ ที่อยู่บริเวณโดยรอบ นอกจากนี้ ทางโครงการยังมีจุดเด่นเรื่องพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดพื้นที่สีเขียว ประมาณ 10 ไร่ พร้อมพื้นที่ส่วนกลางอื่นที่ครบครันเพื่อให้บริการผู้อยู่อาศัยได้อย่างครบวงจร จึงเป็นที่ต้องการของผู้เช่าที่เป็นคนวัยทำงานช่วงอายุประมาณ 30-50 ปีที่มีสถานที่ทำงานอยู่ในย่าน CBD โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เช่าต่างชาติสัญชาติญี่ปุ่นและยุโรปที่มีการย้ายถิ่นฐานมายังประเทศไทยในลักษณะ Long Stayer และถือวีซ่าเพื่อพำนักระยะยาว ปัจจุบันโครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ ได้ปิดการขายสำหรับอาคาร 2 และ 3 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในส่วนของอาคาร 4 นั้น PARK ได้มีแนวคิดการขายห้องชุดในรูปแบบโครงการ IP และได้แต่งตั้งให้ Ascott ซึ่งเป็นบริษัทบริหารจัดการทรัพย์สินระดับนานาชาติเป็นผู้บริหารจัดการห้องชุดสำหรับอาคาร 4 ในรูปแบบ Serviced Apartment ซึ่งปัจจุบันสามารถปิดการขายไปได้แล้วกว่าร้อยละ 90.05 นอกจากนี้ในส่วนของอาคารที่ 5 และ 6 นั้นยังอยู่ระหว่างการขาย โดยห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินของ โครงการในอาคาร 6 บางส่วนนั้นจะถูกนำมาออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะถูกล่าถ่วงในส่วนที่ 3 ข้อ 3.1.5

สรุปรายละเอียดของอาคารและห้องชุดของโครงการ พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์

รายการอาคาร	จำนวนชั้น	จำนวนยูนิตทั้งหมด	จำนวนยูนิตของโครงการ	จำนวนยูนิตภายใต้โครงการ IP	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ	สถานะโครงการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)
อาคาร 1	2	4	-	-	2560	ปิดการขาย
อาคาร 2	51	532	-	-	2560	ปิดการขาย
อาคาร 3	29	300	-	-	2560	ปิดการขาย
อาคาร 4	29	300	1	300	2561	อยู่ในระหว่างการขาย โดยปิดการขายไปแล้ว 299 ยูนิต (ร้อยละ99.67%)
อาคาร 5	51	520	90	190	2561	อยู่ในระหว่างการขาย ปิดการขายไปแล้ว430 ยูนิต (ร้อยละ82.69%)
อาคาร 6	44	420	35	-	2561	อยู่ในระหว่างการขาย ปิดการขายไปแล้ว385 ยูนิต (ร้อยละ91.67%)



สรุปรายละเอียดของอาคารและห้องชุดของโครงการ พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์

โครงการ พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ มีจำนวนห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลทั้งหมด 93 ยูนิต แบ่งออกเป็นประเภท 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน ซึ่งอยู่ในอาคารที่ 6 และมีห้องชุดหลากหลายประเภท โดยสามารถพิจารณารายละเอียด ห้องชุดเป็นรายห้อง ได้ในเอกสารแนบ 2

ประเภทห้องชุด	ขนาดของห้องชุดเฉลี่ย (ตารางเมตร)	อาคาร 6	
		จำนวนห้องชุด	ชั้น
1 ห้องนอน	30.73	72	13-42
2 ห้องนอน	55.39	21	14-38
รวม 93 ยูนิต			



PARK()RIGIN

PHAYATHAI



ที่แห่งความสมบูรณ์แบบของที่อยู่อาศัย
ผสมผสานพื้นที่สีเขียวธรรมชาติกับความเป็นเมือง
สรรสร้างประสบการณ์ระหว่างธรรมชาติ
กับความศิวิไลซ์ร่วมกันอย่างกลมกลืน
ท่ามกลางร้านค้าสุดพิเศษ สำนักงานสุดทันสมัย
และศูนย์กลางทางการแพทย์
ทั้งหมดนี้ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพอย่างพญาไท



พาร์ค ออริจิน พญาไท

โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท พัฒนาโดย บริษัท พาร์ค ออริจิน พญาไท จำกัด เป็นโครงการคอนโดมิเนียมรูปแบบ High Rise สูง 35 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่บนถนนพญาไทขาเข้า ทำให้สะดวกต่อการเดินทางเข้าตัวเมือง อีกทั้งยังอยู่ใกล้รถไฟฟ้าถึง 3 สาย คือ BTS สถานีพญาไท BTS สถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และ Airport Rail Link (“APRL”) สถานีพญาไท นอกจากนี้ บริเวณโดยรอบโครงการยังอยู่ใกล้ศูนย์กลางทางการแพทย์ เช่น โรงพยาบาลรามารับดี โรงพยาบาลราชวิถี โรงพยาบาลพญาไท โรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้า และสถานศึกษาชั้นนำ เช่น โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นต้น โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท จึงเหมาะสำหรับการอยู่อาศัยของพนักงาน เช่น บุคลากรทางการแพทย์ รวมถึงนักเรียน นักศึกษา ครอบครัวที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยให้บุตรหลานสำหรับการเรียนในอนาคต ในปัจจุบันโครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท ได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และกำลังอยู่ในระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

สรุปรายละเอียดของอาคารและห้องชุดของโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท

รายการอาคาร	จำนวนชั้น	จำนวน ยูนิต ทั้งหมด	จำนวน ยูนิตของ โครงการ	จำนวนยูนิต ภายใต้ โครงการ IP	ปีที่สร้าง แล้วเสร็จ	สถานะโครงการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)
อาคาร ห้องชุด	34	550	112	127	กันยายน 2564	อยู่ในระหว่างการขาย โดย ปิดการขายไปแล้ว 438 ยูนิต (ร้อยละ 79.64%)

สรุปรายละเอียดของอาคารและห้องชุดของโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท

โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท มีจำนวนห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลทั้งหมด 84 ยูนิต แบ่งออกเป็นประเภท 1 ห้องนอน 1 ห้องนอนพิเศษ และ 2 ห้องนอน โดยสามารถพิจารณารายละเอียดห้องชุดเป็นรายห้องได้ในเอกสารแนบ 2

ประเภทห้องชุด	ขนาดของห้องชุดเฉลี่ย (ตารางเมตร)	จำนวนห้องชุด	ชั้น
1 ห้องนอน	26.85	31	18-29
1 ห้องนอนพิเศษ	33.73	41	
2 ห้องนอน	52.27	12	
รวม 84 ยูนิต			



PARK ORIGIN

THONGLOR



แลนด์มาร์คสุดพิเศษบนทำเลสุดพรีเมียม
ใจกลางทองหล่อ ที่สุดของทำเลแห่งคนรุ่นใหม่
และใจกลางธุรกิจ รายล้อมไปด้วยศูนย์กลางธุรกิจ
และโดดเด่นด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก
ห้างสรรพสินค้าที่ทันสมัย
สถานบันเทิงที่มีชีวิตชีวา
โรงเรียนนานาชาติและศูนย์การค้าชั้นนำ
ทั้งหมดนี้เชื่อมความสมบูรณ์ของกรุงเทพฯไว้



พาร์ค ออริจิน ทงหล่อ

โครงการพาร์ค ออริจิน ทงหล่อ พัฒนาโดย บริษัท ออริจิน พาร์ค ที่ 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุน ระหว่าง PARK และ บริษัท โนบุระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โครงการพาร์ค ออริจิน ทงหล่อ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมรูปแบบ High Rise จำนวน 3 อาคาร มีจำนวนยูนิตรวมทั้งหมด 1,182 ยูนิต พัฒนาอยู่บนเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ ตั้งอยู่ระหว่างกึ่งกลางซอยทงหล่อ 10 ซึ่งเป็นซอยหลักที่เชื่อมระหว่างถนนสุขุมวิท 55 (ทงหล่อ) และถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ตัวโครงการได้รับการออกแบบจากนักออกแบบที่มีชื่อเสียงระดับโลก นอกจากนี้โครงการยังเชื่อมต่อกับถนนหลักหลายเส้น เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนเพชรบุรี ซอยสุขุมวิท 77 และถนนพระรามที่ 4 และอยู่ห่างจาก BTS สถานีทงหล่อประมาณ 1.5 กิโลเมตร โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการค่อนข้างครบถ้วน และตั้งอยู่ใกล้ Community Mall และห้างสรรพสินค้าชื่อดังหลายแห่ง อีกทั้งยังอยู่ใกล้สถานศึกษาและโรงพยาบาล กลุ่มลูกค้าผู้เช่ามีลักษณะค่อนข้างคล้ายคลึงกับโครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เช่าวัยทำงานสัญชาติญี่ปุ่นและยุโรป ที่มีการย้ายถิ่นฐานมายังประเทศไทยในลักษณะ Long stayer ที่ต่อวีซ่าพำนักระยะยาว

สรุปรายละเอียดของอาคารและห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิน ทงหล่อ

รายการอาคาร	จำนวนชั้น	จำนวนยูนิตทั้งหมด	จำนวนยูนิตของโครงการ	จำนวนยูนิตภายใต้โครงการ IP	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ	สถานะโครงการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)
อาคาร A	34	375	134	196	พฤษภาคม 2565	อยู่ในระหว่างการขาย โดยปิดการขายไปแล้ว 697 ยูนิต (ร้อยละ 63.48%)
อาคาร B	53	394	131	-	พฤษภาคม 2565	
อาคาร C	61	329	136	-	พฤษภาคม 2565	

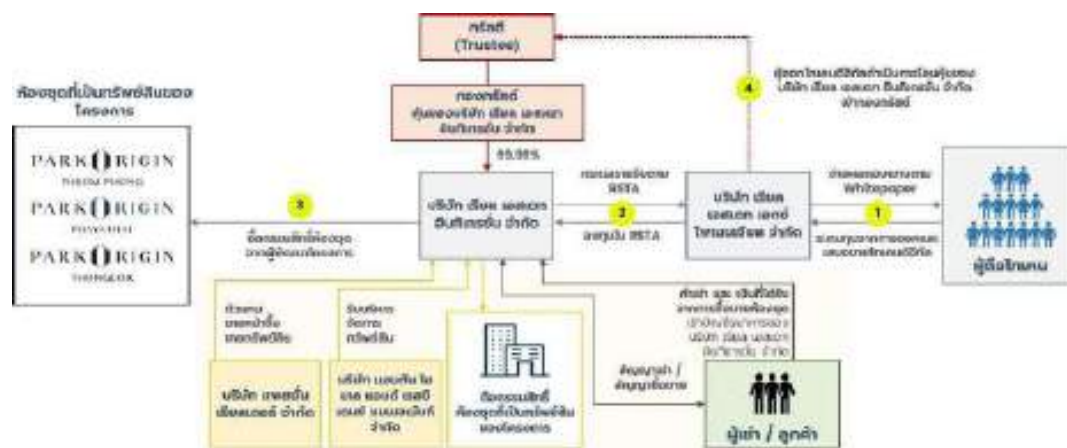
สรุปรายละเอียดของอาคารและห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิน ทงหล่อ

โครงการพาร์ค ออริจิน ทงหล่อ มีจำนวนห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลทั้งหมด 67 ยูนิต แบ่งออกเป็นประเภท 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอน ซึ่งอยู่ในอาคาร B และ C โดยสามารถพิจารณารายละเอียดห้องชุดเป็นรายห้องได้ในเอกสารแนบ 2

ประเภทของ ห้องชุด	ขนาดของห้องชุด เฉลี่ย (ตารางเมตร)	อาคาร B		อาคาร C	
		จำนวนห้องชุด	ชั้น	จำนวนห้องชุด	ชั้น
1 ห้องนอน	33.29	24	40-50	28	16-26
2 ห้องนอน	50.08	-		15	
รวม 67 ยูนิต					



การบริหารจัดการทรัพยากร



บริษัท แฮมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("HHR") เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ แท่งนี้ ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องเริ่มดำเนินการทยอยขายทรัพย์สินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดย เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีแผนในการว่าจ้าง บริษัท แพลชั่น เรียล เตอร์ จำกัด ("PRT") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ ORI เป็นตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ โดยลักษณะการดำเนินการระหว่าง เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น กับ PRT จะเป็นลักษณะแบบไม่ผูกขาด (Non-Exclusive) กล่าวคือ PRT ตกลงเป็นผู้ให้บริการตัวแทนขายทรัพย์สินกับ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เมื่อถึงเวลาที่กำหนดตามสัญญา ในขณะที่ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น อาจพิจารณาใช้ตัวแทนรายอื่นโดยไม่ใช้บริการ PRT หรือเลือกใช้ตัวแทนรายอื่นไปพร้อมกับ PRT ก็ได้ โดยพิจารณาจากความเหมาะสมผลด้านราคา เงื่อนไขการให้บริการ และความสามารถในการทำงานของตัวแทนดังกล่าว

สิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

สิทธิ์ในการได้รับผลตอบแทน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยมีการรับประกันรายรับสุทธิโดย PARK ในช่วงปีที่ 1-5 แต่ถึงอย่างไร ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในรอบการจ่ายและผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิที่เกิดขึ้น จะถูกสะสมเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป ส่วนการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ สุทธิ จะเริ่มดำเนินการตั้งแต่เข้าปีที่ 6 นับจากวันเริ่มโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ พร้อมกับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ ตั้งแต่ไตรมาสแรกที่มีการเริ่มจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ แม้ว่ารอบของการสร้างผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธিরอบแรกจะน้อยกว่า 3 เดือน

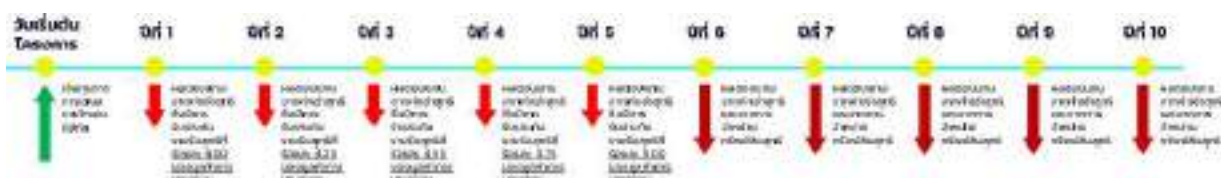
ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวกับคำตอบแทน ภาษี หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ จะหักออกจากส่วนแบ่งรายได้รายได้รวมที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยหากเป็นบัญชีของผู้ลงทุนที่เปิดในต่างประเทศ สถาบันการเงินอาจมีการคิดค่าธรรมเนียมการแลกเปลี่ยนสกุลเงินในการโอนเงินออกนอกประเทศ หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เพิ่มเติมได้

สิทธิ์ออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการลงมติเกี่ยวกับเรื่องที่ระบุในเอกสารแนบ 8 โดยการขอ
มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคน
ดิจิทัลตามที่กำหนดในเอกสารแนบ 8 ของหนังสือชี้ชวน โดยมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีผลผูกพันผู้ถือ
โทเคนดิจิทัลทุกราย

การจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำเงินส่วนหนึ่งไปลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากห้องชุด บางส่วนของโครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ โดยมีรายละเอียดและจำนวนของห้องชุดตามเอกสารแนบ 2 ("ทรัพย์สินของโครงการ") และผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะโอนหุ้นของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้การดูแลของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (SCBAM) โดยหลังจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เชิจ์เสร็จสิ้น เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะดำเนินการว่าจ้างผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์และตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ได้แก่ PRT ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ โครงการ โดยที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการหลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA มาจัดสรรและจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน



ทั้งนี้ การจ่ายผลตอบแทนจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1) ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในปีที่ 1-10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) ซึ่งได้มีการรับประกันรายรับสุทธิโดย PARK ที่ในช่วงปีที่ 1-5 ของโครงการที่ ร้อยละ 4.00 ร้อยละ 4.25 ร้อยละ 4.50 ร้อยละ 4.75 และร้อยละ 5.00 ต่อปีของมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามลำดับ และ

2) ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธีในปีที่ 6-10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) ที่โครงการมีแผนนำทรัพย์สินออกมายุ่งขายในตลาด โดยปริมาณของ โทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่จำหน่ายได้ในไตรมาสนั้นๆ

โดยผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับข้างต้นนั้น จะถูกโอนจากผลการดำเนินงานของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น มายังผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA เพื่อดำเนินการแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ผลตอบแทนดังกล่าวเป็นอัตราก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4) (ข) เงินส่วนแบ่งกำไรหรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ สามารถพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มในส่วนที่ 5 ข้อ 3.12.3 ของหนังสือชี้ชวน

แนวทางในการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิให้กับผู้ถือโทเคน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธินับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น (วันที่ 11 กันยายน 2566) ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในรอบการจ่ายนั้น โดยผลตอบแทน รายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป โดยจะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ

การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจะเริ่มดำเนินการตั้งแต่เข้าปีที่ 6 นับจากวันเริ่มโครงการ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีแผนการทยอยขายทรัพย์สินโครงการเพื่อคืนเงินในรูปของผลตอบแทนรายไตรมาส จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยการจัดสรรดังกล่าวจะลดลงภายหลังจากที่ได้หักค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส ตลอดจนภาษี หรือค่าธรรมเนียมอื่นๆ ของทางราชการ (ถ้ามี) โดยผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจะถูกจ่าย พร้อมกับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

ผู้ถือโทเคนที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนค่าเช่าสุทธิจะต้องเป็นผู้ถือโทเคน ณ เวลา 00.01 ของ 6 วันทำการภายหลังวันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของเดือนในแต่ละปี) และวันที่ 15 ของเดือนพฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายน ของแต่ละปีจนกระทั่งสิ้นสุดอายุของโทเคน

การกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจะเป็นลักษณะเดียวกันกับวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือโทเคนที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาส จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจะต้องเป็นผู้ถือโทเคน ณ เวลา 00.01 ของ 6 วันทำการภายหลังวันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของเดือนในแต่ละปี) และวันที่ 15 ของเดือนพฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายน ของแต่ละปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าสู่ปีที่ 6 จนกระทั่งสิ้นสุดอายุของโทเคน



ประวัติการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส

นับแต่วันที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จในวันที่ 11 กันยายน 2566 (วันเริ่มปีโครงการ) ถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2568 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการจัดสรรผลตอบแทน รายไตรมาสแล้วจำนวน 6 ครั้ง โดยมีรายละเอียดประวัติการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส ดังนี้

ครั้ง	ประจำงวดการดำเนินงาน จัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส	วันที่จ่าย (T+9)	อัตราจ่าย (บาทต่อโทเคน)	คิดเป็นเงินทั้งสิ้น น ¹ (บาท)
1	11 กันยายน 2566 - 31 มีนาคม 2567	29 พฤษภาคม 2567	0.91	11,999,999.83
2	1 เมษายน 2567 - 30 มิถุนายน 2567	28 สิงหาคม 2567	4.95	65,274,724.35
3	1 กรกฎาคม 2567 - 30 กันยายน 2567	28 พฤศจิกายน 2567	0.63	8,307,692.19
4	1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	13 มีนาคม 2568	2.10	8,307,692.19
5	1 มกราคม 2568 - 31 มีนาคม 2568	28 พฤษภาคม 2568	2.99	39,489,654.40
6	1 เมษายน 2568 - 30 มิถุนายน 2568	28 สิงหาคม 2568	2.01	26,468,180.40
7	1 กรกฎาคม 2568 - 30 กันยายน 2568	27 พฤศจิกายน 2568	0.85	11,208,791.05
8	1 ตุลาคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	13 มีนาคม 2569	0.60	7,870,369.25

แนวทางการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในปีที่ 6 ของโครงการเป็นต้นไป

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มในปีที่ 6 นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นเป็นต้นไป และจะจ่ายผลตอบแทน รายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ กรณีที่เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น พิจารณาแล้วเห็นว่าควรขายทรัพย์สินมากกว่าจำนวนห้องชุดที่ต้องขายตาม เป้าหมายให้เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถดำเนินการขายทรัพย์สินโครงการได้เพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 10.00 ในแต่ละปี ("จำนวนทรัพย์สินโครงการสูงสุดที่สามารถจำหน่ายได้") โดยที่ราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ทำการขายต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุด โดยมีแผนการจำหน่ายทรัพย์สิน ดังนี้

ปีที่	แนวทางการขายทรัพย์สิน			
	เป้าหมายเบื้องต้น		จำนวนทรัพย์สินโครงการสูงสุดที่สามารถจำหน่ายได้	
	จำนวนห้องชุดที่ต้องขายตามเป้าหมาย	ร้อยละของทรัพย์สินโครงการ	จำนวนห้องชุดที่สามารถขายได้ทั้งหมด	ร้อยละของทรัพย์สินโครงการ
6	24	10.00	48	20.00
7	36	15.00	62	25.00
8	48	20.00	74	30.00
9	62	25.00	86	35.00
10	74	30.00	ไม่จำกัด	ไม่จำกัด

¹ เงินจำนวนดังกล่าวเป็นเงินที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้ในการดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสแก่นักลงทุน ก่อนดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 โปรดอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 5 ข้อ 3.12.3 ของหนังสือชี้ชวน



การเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) กรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีแนวคิดที่จะทำให้โทเคนดิจิทัลมีจำนวนใกล้เคียงกับจำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการ ดังนั้นกรณีที่มีการขายทรัพย์สินและมีการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิ ปริมาณโทเคนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลก็จะถูกเผาทำลายไปพร้อมกันตามสัดส่วนของจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่ถูกขายไป จนกระทั่งโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลายทั้งหมด ณ เวลาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จำหน่ายห้องชุดได้ครบถ้วนแล้วเสร็จ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) ได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.5.2 ของหนังสือชี้ชวน

สรุปแผนภาพการจ่ายผลตอบแทนและการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล

แผนภาพสรุปการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสครั้งแรก (วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ คือ วันที่ 11 กันยายน 2566)



แผนภาพสรุปการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสเมื่อมีการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (ปีที่ 6 เป็นต้นไปนับจากวันที่ก่อตั้งทรัสต์)



การคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายและการรับประกันรายรับสุทธิ

ผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ (1) ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และ (2) ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ ซึ่งผลตอบแทนทั้ง 2 ส่วนนี้จะถูกจ่ายออกพร้อมกันตามที่สรุปไว้ในแผนภาพด้านบน รวมเรียกผลตอบแทนทั้ง 2 ส่วนนี้ว่า “ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม”

ทั้งนี้ ยกเว้นในปีที่ 1-5 ของโครงการที่จะมีเฉพาะผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ เนื่องจากยังไม่มี การขายทรัพย์สินโครงการ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม ในงวดใดงวดหนึ่งน้อยกว่า 0.01 บาท ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่มีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากการถือโทเคนดิจิทัล เพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในงวดนั้น ๆ และเงินจำนวนดังกล่าวจะถูกสะสมเพื่อจ่ายเป็นผลตอบแทนเฉลี่ยให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลในไตรมาสถัดไป



ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมปีที่ 1-5	=	ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ
ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมปีที่ 6 เป็นต้นไป	=	ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ + ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการ จำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

ทั้งนี้ สำหรับปีที่ 1-5 ของโครงการ PARK จะเป็นผู้รับประกันผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 4.00-5.00 ของมูลค่าการเสนอขาย โดยทุกๆ ไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะเปรียบเทียบรายได้จากค่าเช่าและบริการสุทธิในปีของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ หักกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับวงเงินรับประกันผลตอบแทนสูงสุดต่อปีของปีโครงการนั้น ๆ ตามเงื่อนไขของสัญญารับประกันผลตอบแทน กรณีที่รายได้สุทธิมีจำนวนน้อยกว่าวงเงินรับประกันผลตอบแทนสูงสุดต่อปี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้รับประกันผลตอบแทนเพื่อให้ดำเนินการชดเชยส่วนต่างตามข้อตกลงการรับประกันผลตอบแทน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ปีโครงการที่ 1 มีจำนวนวันรวมไม่ครบตามปีปฏิทิน ผู้รับประกันผลตอบแทนดำเนินการคำนวณวงเงินรับประกันตามสัดส่วน (Pro-Rata) ตามจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งทรัสต์จนถึงวันที่สิ้นสุดไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการที่ 1 เท่านั้น ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการรับประกันผลตอบแทนได้ในเอกสารแนบ 5 ของหนังสือชี้ชวน

ตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละกรณี

อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลขึ้นอยู่กับผลตอบแทนรายไตรมาส และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิ โดยตัวอย่างการคำนวณนั้นจะคำนวณโดยใช้สมมติฐานว่ามีการรับประกันผลตอบแทนโดย PARK ในช่วง 5 ปีแรกของโครงการตามที่ระบุในตารางด้านล่างนี้

ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
4.00	4.25	4.50	4.75	5.00
ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
-	-	-	-	-

¹ สมมติฐานของประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งประกอบไปด้วยค่านายหน้า (Commission) สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สิน ค่าจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้ข้างต้น

² อัตราดังกล่าวเป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ตามข้อมูลตัวอย่าง ซึ่งอัตราผลตอบแทนที่ได้รับเป็นอัตราก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไรหรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัลและมาตรา 40(4)(ณ) ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งมีราคาเป็นเงินได้ เกินกว่าที่ลงทุนไปลดพิจารณาจะเสียลดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในส่วนที่ 5 ข้อ 3.10.3 ของหนังสือชี้ชวน



ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับผลตอบแทนขั้นต่ำในช่วง 5 ปีแรก จำนวนรวม 539.99 ล้านบาท โดยวิธีการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับในแต่ละไตรมาสเป็นไปตามที่แสดงในส่วนที่ 4 ข้อ 2.4 ของหนังสือชี้ชวน อย่างไรก็ตาม ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการจะไม่มี การรับประกันผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งผลตอบแทนหลักในช่วงปีที่ 6-10 จะมาจากผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ¹ อาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับข้อตกลงในการจำหน่ายให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้ขายทรัพย์สิน โดยรายละเอียด ตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละกรณีมีรายละเอียดดังต่อไปนี้²

กรณีที่ 1 สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนและสถานะตลาดเอื้ออำนวยต่อการประกอบธุรกิจตลอดโครงการ (Best Case)

สมมติว่า เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ในข้อ 1.7.3 โดยกำหนดให้สถานะตลาดเอื้ออำนวยต่อการประกอบธุรกิจ (Best Case) ทำให้การเติบโตของราคาขายห้องชุดมากกว่าอัตราการเติบโตในอดีตที่มีการเก็บข้อมูลโดย บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 10.7 ของหนังสือชี้ชวน และกำหนดให้อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินของโครงการมากกว่ากรณีที่ 1 จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 10.29 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 7.90 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของโครงการประมาณร้อยละ 42.93 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน

กรณีที่ 2 สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน (Base Case)

สมมติว่า เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ในข้อ 1.7.3 โดยการเติบโตของราคาขายห้องชุดสอดคล้องกับอัตราการเติบโตในอดีตที่มีการเก็บข้อมูลโดยบริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด (Base Case) ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 10.7 ของหนังสือชี้ชวน จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 7.67 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 8.28 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของ โครงการประมาณร้อยละ 51.97 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน

กรณีที่ 3 ต้องมีการขยายอายุโครงการออกไป 2 ปี และการเติบโตของราคาขายห้องชุดน้อยกว่าอัตราการเติบโตในอดีต (Worse Case)

สมมติว่า เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ได้ ทำให้ต้องมีการขยายอายุโครงการไปอีก 2 ปี และกำหนดให้การเติบโตของราคาขายห้องชุดต่อปีใกล้เคียงกับประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยที่ร้อยละ 1.50 ถึง 2.00 ต่อปี รวมถึงกำหนดให้อัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยน้อยกว่ากรณีที่ 1 เพื่อแสดงถึงสถานะตลาดที่ไม่ค่อยดีนัก (Worse Case) จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 4.09 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 9.70 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของโครงการประมาณร้อยละ 67.56 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน



กรณีที่ 4 ต้องมีการขยายอายุโครงการออกไป 2 ปี และไม่มีการเติบโตของราคาขายห้องชุด (Worst Case)

สมมติว่า เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ได้ ทำให้ต้องมีการขยายอายุโครงการไปอีก 2 ปี และกำหนดให้ไม่มีการเติบโตของราคาขายห้องชุด และอัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับกรณีที่ 2 เพื่อแสดงถึงสภาวะตลาดที่แย่ที่สุด (Worst Case) จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 2.50 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาดังทุน (Payback Period) ที่ 11.11 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของโครงการประมาณร้อยละ 77.70 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน

สรุปอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละกรณีที่ (ผู้ลงทุนสามารถศึกษาผลตอบแทนตามมูลค่าการเสนอขายอื่นเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 2)

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	มูลค่าการระดมทุน 2,400 ล้านบาท			
	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2	กรณีที่ 3	กรณีที่ 4
รวมผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับ	5,121.06	4,205.60	3,312.32	2,950.15
อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี	ร้อยละ 10.25	ร้อยละ 7.61	ร้อยละ 3.99	ร้อยละ 2.39
ระยะเวลาดังทุน	7.92 ปี	8.30 ปี	9.72 ปี	11.14 ปี
สัดส่วนห้องชุดที่ต้องจำหน่ายเพื่อคืนทุนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	ร้อยละ 43.31	ร้อยละ 52.42	ร้อยละ 68.06	ร้อยละ 78.39



ตัวอย่างการคำนวณกระแสเงินสดเพื่อจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเรียวเอ็กซ์

รายการ
รายได้จากค่าเช่าและการบริการ
รายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สิน
รายได้อื่น ๆ
รายได้รวม
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น
ค่าใช้จ่ายผันแปร (Variable costs)
ค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สิน
ค่าซ่อมบำรุงทรัพย์สิน
ค่านายหน้าในการปล่อยเช่าและขายทรัพย์สิน
ค่าธรรมเนียมการโอน ^{1/}
ภาษีธุรกิจเฉพาะ ^{1/}
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed costs)
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน
ค่าส่วนกลาง
ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ค่าจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าจัดทำบัญชี และค่าสอบบัญชี เป็นต้น
รวมค่าใช้จ่ายการดำเนินงานของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานของ เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล
ค่าธรรมเนียมทรีดี
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าจัดทำบัญชี และค่าสอบบัญชี เป็นต้น
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของ เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล
กำไรจากการดำเนินงาน
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากเงินหมุนเวียน
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากเงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการสำรองเงินสดขึ้นต่ำ
ส่วนแบ่งผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

^{1/} ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ จะเกิดขึ้นเมื่อมีการขายห้องชุดตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้น



การสิ้นสุดโครงการ

ในกรณีที่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น หรือตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทั้งหมดได้ภายในปีที่ 10 นับแต่วันที่มีการตั้งกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์จะถูกเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลได้ถึงเวลา 0.00 น. ของวันที่มีการกำหนดรายชื้อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนจากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิในงวดสุดท้าย

ทั้งนี้ ภายหลังการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการสุทธิในงวดสุดท้ายแล้วเสร็จโดยไม่เหลือทรัพย์สินโครงการให้จำหน่ายอีกต่อไป ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ทั้งหมดโอนไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) และจะถือเป็นการสิ้นสุดโครงการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งการเพิกถอนโทเคนดิจิทัล เพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล แจ้งวันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ รวมถึงแจ้งวันที่ครบกำหนดอายุโครงการให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าตามเงื่อนไขของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลก่อนวันที่จะเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยการส่งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลจะเกิดขึ้นเมื่อ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้แล้วเสร็จเมื่อสิ้นสุดอายุโครงการแล้ว ระยะเวลาโครงการของโทเคนดิจิทัลจะถูกขยายไปโดยอัตโนมัติเป็นอีกไม่เกิน 2 ปี นับจากวันสุดท้ายของปีที่ 10 นับจากวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ โดยไม่ต้องมีการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อให้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินให้เสร็จสิ้น โดยที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลยังคงมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินได้ในช่วง 2 ปี ดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาแล้วว่าจำนวนห้องชุดที่เหลืออยู่ไม่คุ้มกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่จะเกิดขึ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ และดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการจำหน่ายห้องชุดทั้งหมดที่เหลือและปิดโครงการก่อนระยะเวลา 2 ปี ที่จะถูกขยายออกไปโดยอัตโนมัติ

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขยายอายุโครงการไปแล้ว 2 ปี แต่ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบโดยเร็ว โดยการส่งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และกำหนดให้มีการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการดำเนินการในลำดับถัดไป



กรณีเหตุการณ์

เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุการณ์ โดยกรณีนี้อาจจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในส่วนที่ 6 กองทรัสต์และทรัสต์ และเอกสารแนบ 6 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1) ในกรณีที่มีผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และ/หรือ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ หลังจากการคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายตามวิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ใน ข้อ 2.5.3 แต่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่นำมาชำระเงินตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ จะไม่มีการรับประกันรายรับสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จึงอาจมีกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่มีผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และ/หรือ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หลังจากการคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายตามวิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในข้อ 2.5.3 เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นเหตุการณ์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2) เมื่อ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน หรือไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพัน และ/หรือ หน้าที่ของตนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA

3) เมื่อ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เลิกจ้างตัวแทนขายทรัพย์สินหรือผู้บริหารกลุ่มห้องชุด และ/หรือ กระทำการหรืองดเว้นกระทำการอันเป็นการผิดสัญญารับประกันรายรับสุทธิ สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุด และสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่ชำระค่าตอบแทนหรือหนี้เงินใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีที่ต้องมีการเลิกจ้างตัวแทนขายกลุ่มห้องชุดหรือผู้บริหารกลุ่มห้องชุด ตามที่กำหนดในสัญญารับประกันรายรับสุทธิ สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย

4) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น หรือเพื่อขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่นตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5) เมื่อมีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติ จากหน่วยงานราชการที่ขัดด้วยกฎหมายอันส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติ จากหน่วยงานราชการดังกล่าว เป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่มีได้เป็นความผิดและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น

6) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการหรือชำระบัญชี

7) เมื่อวิธีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล



ข้อมูลเกี่ยวข้องเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105565080605) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565

โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 9 เมษายน 2568

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	ดร.วิรพงษ์ ชุตินทร	99,999	100.00
2	นางสาวสิริพรรณ สุชาติ	1	100.00
รวมทั้งหมด		100,000	100.00

ทั้งนี้ ภายใน 15 วันหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีการก่อตั้งทรัสต์ ขึ้น เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 โดยโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน บริษัท เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์และเป็นการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขาย โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และ พระราชบัญญัติทรัสต์

โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี ดร.วิรพงษ์ ชุตินทร ดำรงตำแหน่งเป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และมี นางสาวสิริพรรณ สุชาติ ดำรงตำแหน่งเป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการ ทั่วไป (Chief Financial Officer) มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานการบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป และสายงาน เลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ โดยทั้งสองท่านดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกัน ทั้งนี้ หลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีการก่อตั้งทรัสต์เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 และได้โดยโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้เป็น ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเป็นการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เรียวเอ็กซ์ เพื่อให้ผู้ลงทุนมั่นใจได้ว่าหุ้นและทรัพย์สินของโครงการดังกล่าวจะไม่ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการะ ผูกพัน ใดๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือมติของผู้ถือ โทเคน ดิจิทัล ดังที่มีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแบบ 8



โครงสร้างการจัดการของผู้ถือหุ้นเอกเจกัล



ผู้ถือหุ้นเอกเจกัล ว่าจ้างบริษัท พีเอ็นเอส ออฟฟิศ จำกัด ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการสำหรับการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป ซึ่งได้แก่ งานธุรการ งานการเงิน การบันทึกรายการทางบัญชี การบัญชีทั่วไปภาษีและการจัดทำรายงานทางการเงิน

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นเอกเจกัลได้ประเมินประสิทธิภาพและผลงานในอดีต ความสามารถในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับบัญชีการเงินและบริหารทั่วไปและความพร้อมในการปฏิบัติงาน พบว่าบุคลากรของ บริษัท พีเอ็นเอส ออฟฟิศ จำกัด มีความรู้ความสามารถในงานที่เกี่ยวข้อง จึงมีความเห็นว่า บริษัท พีเอ็นเอส ออฟฟิศ จำกัด สามารถปฏิบัติงานตามที่ได้รับมอบหมายได้ตรงเวลา จึงเห็นควรให้ต่อสัญญาในปีถัดไป

สรุปฐานะการเงินของผู้ถือหุ้นเอกเจกัล

ผู้ถือหุ้นเอกเจกัลได้แต่งตั้ง บริษัท บัญชีกิจ จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นเอกเจกัล โดยมีนางสาวณัฐธรมณ์ วรรณธรรม (ทะเบียนเลขที่ 13086) เป็นผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาตของผู้ถือหุ้นเอกเจกัล

งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สินทรัพย์		
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	60,660,955	8,496,362
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	11,187,766	38,249
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,960	960
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	71,854,681	8,535,571



สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	999,970
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิ์รายได้สุทธิ	-	1,764,706,142
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,780,371,412	-
อุปกรณ์	74,782	
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	145,772	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,780,591,966	1,765,706,112
รวมสินทรัพย์	1,852,446,647	1,774,241,683
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		
หนี้สินหมุนเวียน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18,116,818	16,644,336
เงินมัดจำรับค่าเช่า	13,228,212	-
ส่วนของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล ที่ถึงกำหนดต้องชำระภายในหนึ่งปี	96,791,207	96,791,207
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	678,930	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	128,815,167	113,435,543
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,752,918,716	1,752,918,716
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	90,655,767	31,888,812
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,843,574,483	1,784,807,528
รวมหนี้สิน	1,972,389,650	1,898,243,071
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนเรือนหุ้น	1,000,000	1,000,000
ขาดทุนสะสม	(120,943,003)	(125,001,388)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (ขาดทุนเกินทุน)	(119,943,003)	(124,001,388)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,852,446,647	1,774,241,683

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
กำไรขาดทุน		
รายได้		
รายได้จากการให้เช่า	81,702,279	-
รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทน รายรับสุทธิ	52,011,325	-
รายได้จากสัญญา RSTA	-	112,705,532
รายได้อื่น	7,701,633	243,820
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้ สินทางการเงิน	224,486,420	224,486,420
รวมรายได้	365,901,657	337,435,772



ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการให้บริการ	25,450,444	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	23,357,001	15,665,270
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	227,654,233	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงิน ลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	285,591,393
รวมค่าใช้จ่าย	326,461,678	301,256,663
กำไรจากการดำเนินงาน	39,439,979	36,179,109
รายได้ทางการเงิน		
ต้นทุนทางการเงิน	(143,339,495)	(143,339,495)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(103,899,516)	(107,160,386)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	12,258,967	(12,220,995)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(116,158,483)	(94,939,391)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(116,158,483)	(94,939,391)

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	กำไร (ขาดทุน) สะสม	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,000,000	(11,424,651)	(10,424,651)
กำไรสำหรับปี	-	6,640,131	(6,640,131)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,000,000	(4,784,520)	(3,784,520)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,000,000	(4,784,520)	(3,784,520)
กำไรสำหรับปี	-	(116,158,483)	(116,158,483)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,000,000	(120,943,003)	(119,943,003)



ผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ในปี 2568 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายได้ซึ่งเป็นกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จาก เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สัญญา RSTA ทั้งสิ้น 112.70 ล้านบาท

นอกจากนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายได้จากสัญญารับประกันรายรับสุทธิ 52.01 ล้านบาท ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้ไปในการจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสในไตรมาสที่ 2/2568 หรือไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการที่ 2 เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2568 ซึ่งเป็นไตรมาสที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการรับประกันรายรับสุทธิแก่นักลงทุน และผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายได้จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน 224.48 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวไม่ได้มีนัยยะสำคัญใดต่อการจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาส เหตุนี้ในปี 2568 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายได้รวม 365.90 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 41.94 จาก 630.24 ล้านบาทในปี 2567

ความสามารถในการรับประกันรายรับสุทธิของโครงการ

บริษัท พาร์ค ลักซัวรี จำกัด ("PARK") ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิของโครงการ ได้ดำเนินการเข้าทำสัญญารับประกันรายรับสุทธิกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่ง PARK มีหน้าที่รับประกันรายรับสุทธิและตกลงจะชำระจำนวนเงินที่เท่ากับส่วนต่างๆ ที่ขาดไประหว่างจำนวนผลตอบแทนที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยจะคิดเป็นร้อยละของมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และจะรับประกันรายรับสุทธิในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ ("การรับประกันรายรับสุทธิ") นับจากวันที่ก่อตั้งทรัสต์ตามตารางด้านล่าง

ปีโครงการที่ 1	ไตรมาสที่ 1	-
	ไตรมาสที่ 2	-
	ไตรมาสที่ 3	-
	ไตรมาสที่ 4	ไม่เกิน 95,999,998.64 บาท ¹
ปีโครงการที่ 2	ไตรมาสที่ 1	-
	ไตรมาสที่ 2	-
	ไตรมาสที่ 3	-
	ไตรมาสที่ 4	ไม่เกิน 101,999,998.56 บาท
ปีโครงการที่ 3	ไตรมาสที่ 1	-
	ไตรมาสที่ 2	-
	ไตรมาสที่ 3	-
	ไตรมาสที่ 4	ไม่เกิน 107,999,998.47 บาท
ปีโครงการที่ 4	ไตรมาสที่ 1	-
	ไตรมาสที่ 2	-
	ไตรมาสที่ 3	-
	ไตรมาสที่ 4	ไม่เกิน 113,999,998.39 บาท
ปีโครงการที่ 5	ไตรมาสที่ 1	-
	ไตรมาสที่ 2	-
	ไตรมาสที่ 3	-
	ไตรมาสที่ 4	ไม่เกิน 119,999,998.30 บาท



ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้พิจารณาถึงสถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของ PARK จากงบการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 พบว่า บริษัทมีผลการดำเนินงานที่สะท้อนถึง **การฟื้นตัวของรายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน** แม้จะยังคงเผชิญแรงกดดันจากต้นทุนและการค่าใช้จ่ายบางส่วน

ในปี 2567 บริษัทมี **รายได้รวมประมาณ 1,305 ล้านบาท** ปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีรายได้รวมประมาณ 1,952 ล้านบาท สะท้อนการชะลอตัวของรายได้จากการขายและการบริหารโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนได้ดี ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายรวมลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และยังคงสามารถสร้าง **กำไรสุทธิประมาณ 350 ล้านบาท** เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า

ในด้านกระแสเงินสด บริษัทมี **กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานประมาณ 227 ล้านบาท** แสดงถึงความสามารถในการสร้างเงินสดจากธุรกิจหลักได้อย่างต่อเนื่อง ขณะที่เงินสดสุทธิปลายงวดอยู่ที่ประมาณ **200 ล้านบาท** ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับที่เพียงพอสำหรับรองรับภาระผูกพันระยะสั้นและการดำเนินงานในระยะถัดไป

เมื่อพิจารณาโครงสร้างฐานะการเงิน บริษัทมี **สินทรัพย์รวมประมาณ 10,281 ล้านบาท** และหนี้สินรวมประมาณ 8,967 ล้านบาท ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ประมาณ 1,314 ล้านบาท สะท้อนโครงสร้างเงินทุนที่ยังคงพึ่งพาหนี้ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ระดับกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่เป็นบวกช่วยลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องได้อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้และค่าใช้จ่ายดำเนินงาน บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน ซึ่งรวมกันสามารถรองรับค่าใช้จ่ายและภาระดอกเบี้ยได้ในระดับที่เหมาะสม โดย **เงินสด ณ สิ้นงวดประมาณ 200 ล้านบาท** สามารถครอบคลุมค่าใช้จ่ายดำเนินงานและเงินประกันรายได้

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินผู้รับประกันรายรับสุทธิได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 7 และสามารถพิจารณาสรุปสาระสำคัญของสัญญาประกันรายรับสุทธิได้ในเอกสารแนบ 5

¹ ปีโครงการที่ 1 มีจำนวนวันรวมไม่ครบตามปีปฏิทิน ผู้รับประกันผลตอบแทนดำเนินการคำนวณวงเงินรับประกันตามสัดส่วน (Pro-Rata) ตามจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งทรัสต์จนถึงวันที่สิ้นสุดไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการที่ 1 เท่านั้น ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการรับประกันผลตอบแทนได้ในเอกสารแนบ 5 ของหนังสือชี้ชวน



ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของ บริษัท พาร์ค ลักชัวรี จำกัด ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิของโครงการ

งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	สัณจวดการดำเนินงาน	
	ปี 2567	ปี 2566
สินทรัพย์		
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	200,114,387	35,185,345
ลูกหนี้อื่น	399,027,044	695,243,333
เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,294,610,254	2,454,944,896
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,045,039,839	1,294,566,292
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	6,230,069	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	13,630,851	99,498,848
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,958,652,444	4,579,438,714
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน	236,453,308	265,117,546
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	2,129,838,442	1,919,983,580
เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,674,339,001	2,744,542,151
ที่ดินรอการพัฒนา	28,900,000	28,900,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-
อาคารและอุปกรณ์	6,077,579	39,940,693
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างไม่หมุนเวียน	50,605,855	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	47,196,715	52,529,127
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	137,778	503,530
ภาษีเงินได้นิติบุคคลรอขอคืน	14,887,914	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	134,337,815	48,600,296
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,322,774,407	5,100,116,923
รวมสินทรัพย์	10,281,426,851	9,679,555,637
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		
หนี้สินหมุนเวียน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	191,708,420	536,607,214
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,094,893,624	7,202,405,273
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	47,242,866	238,760,254
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14,767,775	10,544,210
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	200,000	21,733,687
ส่วนของประมาณการหนี้สินจากการรับประกันรายรับสุทธิที่ถึงกำหนดชำระ	47,820,291	98,383,958



ภายในหนึ่งปี		
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	85,479,425	96,743,927
รวมหนี้สินหมุนเวียน	8,482,112,401	8,205,178,523
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
เงินกู้ยืมระยะยาว – สรุติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	252,075,824	140,996,324
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สรุติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	50,306,452	58,178,976
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,863,895	6,442,845
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกัน		
รายรับสรุติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	180,009,339	162,129,903
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	485,255,510	367,748,048
รวมหนี้สิน	8,967,367,911	8,572,926,571
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนเรือนหุ้น	1,000,000,000	1,000,000,000
สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	7,527,739	7,527,739
กำไร (ขาดทุน) สะสม		
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	100,000,000	100,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร	206,531,201	(898,673)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,314,058,940	1,106,629,066
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	10,281,426,851	9,679,555,637

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	สังจวดการดำเนินงาน	
	ปี 2567	ปี 2566
รายได้		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	291,871,689	858,789,827
รายได้ค่าบริการโครงการ	174,723,143	236,568,265
รายได้เงินปันผล	666,347,119	523,075,215
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	27,749,007	75,750,591
กำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	-	-
กำไรจากการลดทุนของการร่วมค้า	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	142,468,909	155,616,198
รายได้อื่น	1,953,365	102,745,324
รวมรายได้	1,305,113,232	1,952,525,420
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	253,508,893	607,701,086



ค่าใช้จ่ายในการขาย	176,682,895	411,301,071
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	126,431,304	233,094,558
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน ในบริษัทย่อย	-	1,000,000
ขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทย่อย	-	125,633
รวมค่าใช้จ่าย	556,623,092	1,253,222,348
กำไรจากการดำเนินงาน	748,490,140	699,323,072
ต้นทุนทางการเงิน	(398,130,904)	(415,767,457)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	350,359,236	283,555,615
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	52,640,713	41,877,950
กำไรสำหรับปี	402,999,949	325,433,565
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย – สุทธิจากภาษี เงินได้	4,429,925	1,559,956
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวดปี	4,429,925	1,559,956
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	407,429,874	326,993,521

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	สำรองส่วนทุนจ ากการจ่ายโดยใ ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไร (ขาดทุน) สะสม	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,000,000,000	7,527,739	122,107,806	1,129,635,545
กำไรสำหรับปี	-	-	325,433,565	325,433,565
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	1,559,956	1,559,956
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปี	-	-	326,993,521	326,993,521
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	-	-	(350,000,000)	(350,000,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,000,000,000	7,527,739	99,101,327	1,106,629,066
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,000,000,000	7,527,739	99,101,327	1,106,629,066
กำไรสำหรับปี	-	-	402,999,949	402,999,949
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	4,429,925	4,429,925
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปี	-	-	407,429,874	407,429,874
เงินปันผลจ่าย	-	-	(200,000,000)	(200,000,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,000,000,000	7,527,739	306,531,201	1,314,058,940



การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 PARK มีรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 291.87 ล้านบาท และ 858.78 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 ลดลง จากปี 2566 จำนวน 566.91 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 66.01 เนื่องจาก PARK รับรู้รายได้จากการจำหน่ายห้องชุดให้กับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

รายได้ค่าบริการโครงการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 PARK มีรายได้ค่าบริการโครงการ เท่ากับ 174.72 ล้านบาท และ 236.56 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ค่าบริการโครงการในปี 2567 ลดลงจากปี 2566 จำนวน 61.84 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 26.14 เนื่องจาก PARK มีจำนวนโครงการที่บริหารลดลงจากการเริ่มโอนสิทธิ์ตามสัญญา

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 PARK มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 253.50 ล้านบาท และ 607.70 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 ลดลงจากปี 2566 จำนวน 354.20 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 58.29

ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 PARK มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 176.68 ล้านบาท และ 411.30 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2567 ลดลงจากปี 2566 จำนวน 234.62 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 57.04

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 PARK มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 126.43 ล้านบาท และ 233.09 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2567 ลดลงจากปี 2566 จำนวน 106.66 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 45.76



ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 PARK มีต้นทุนทางการเงิน (398.13) ล้านบาท และ (415.76) ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนทางการเงินในปี 2567 ลดลงจากปี 2566 จำนวน (17.63) ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 4.24

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 PARK มีรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ 350.35 ล้านบาท และ 383.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ในปี 2567 ลดลงจากปี 2566 จำนวน 33.20 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 8.66 เนื่องจากการลดลงของกำไรจากการดำเนินงานในปี 2567 ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาษีเงินได้ที่ต้องชำระลดลงตามไปด้วย

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 PARK มีกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 407.42 ล้านบาท และ 326.99 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2567 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 80.43 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.60 เนื่องจากค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น รวมถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ

ฐานะทางการเงิน

1. **สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 PARK** มีสินทรัพย์รวม 10,281.42 ล้านบาท และ 9,679.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์รวมสำหรับปี 2567 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 601.87 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.22 เนื่องจากใช้สินทรัพย์เป็นหลักให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและลูกหนี้อื่น

2. **หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 PARK** มีหนี้สินรวม 8,967.36 ล้านบาท และ 8,572.92 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินรวมสำหรับปี 2567 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 394.44 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.60 เนื่องจากหนี้สินหลักเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร และเงินกู้ยืมของกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้จ่ายในกิจการและพัฒนาโครงการตามแผน มีการดำเนินการใช้ในปีก่อนหน้าและไม่ได้มีการกู้ยืมเพิ่มเติม

3. **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 PARK** มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 1,314.05 ล้านบาท และ 1,106.62 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนของผู้ถือหุ้นรวมสำหรับปี 2567 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 207.43 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.74

การเสนอขายโทเคนดิจิทัลให้กับ PARK

ในการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเรียลเอ็กซ์ชัสนี้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดสรรโทเคนดิจิทัลเรียลเอ็กซ์ให้แก่ บริษัท พาร์ค ลักซารี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม ORI และผู้บริหารของกลุ่ม ORI จำนวนรวมกันทั้งสิ้น 1,923,076.00 โทเคน หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 349,999,832.00 บาท ซึ่งไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนโทเคน ที่ระดมทุนได้ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ โทเคนดิจิทัลเรียลเอ็กซ์จำนวนดังกล่าวจะไม่ถูก จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการระดมทุน ตลอดระยะเวลาโครงการ



ความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเสนอขาย

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัล กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)	บริษัท แฮมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (HHR) เป็นบริษัทซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่ม บริษัท ออริจิ้น พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการจัดการอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร ซึ่ง HHR จะรับหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัล กับนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent)	บริษัท แพลซัน เรียวเตอร์ จำกัด (PRT) เป็นบริษัทซึ่งอยู่ ภายใต้กลุ่ม บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการให้คำปรึกษา และให้บริการด้านการ ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ซึ่ง PRT จะรับ หน้าที่ในฐานะนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent)
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด จะรับหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับธุรกรรม การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัล กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด จะรับหน้าที่ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับ PARK	บริษัท พาร์ค ลักชัวรี จำกัด (PARK) เป็นกลุ่มผู้ขายกลุ่ม ห่วงชุดเพื่อให้เป็นทรัพย์สินของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อ การลงทุนเรียวเอ็กซ์และเป็นผู้รับประกันรายรับสุทธิ โดย PARK เป็นบริษัทซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่มบริษัท ออริจิ้น พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จึงไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิง การถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจใดๆ กับผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้บริการระบบเสนอขาย โทเคนดิจิทัลกับทรัสต์	บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด หรือ ผู้ให้บริการระบบเสนอขาย โทเคนดิจิทัล และ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด หรือ ทรัสต์ เป็นบริษัทซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่ม ธุรกิจของบริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน) แต่อย่าง ไรก็ดี ทั้งสองบริษัทปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต โดยใช้ความชำนาญและความระมัดระวังเยี่ยงผู้มี วิชาชีพ ซึ่งต้องปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุด ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมีการแบ่งแยก แยกหน่วยงานและบุคลากรที่รับผิดชอบงานที่มีความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์ออกจากกัน รวมถึงการแยกสายบังคับบัญชาออกจากกันอย่างชัดเจน (Chinese Wall)
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) กับนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent)	HHR และ PRT เป็นบริษัทซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่มธุรกิจของ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยทั้ง สองบริษัทมีจุดประสงค์การดำเนินงานที่ชัดเจน สามารถ ปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือ โทเคนดิจิทัล



กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล

กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านกลไกทางสัญญา การเพิ่มความน่าเชื่อถือ และหลักประกัน

กลไกความคุ้มครองเพื่อการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผ่านกลไกทางสัญญา สามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	สัญญาหรือเอกสารทางกฎหมาย	คู่สัญญา	การเพิ่มความน่าเชื่อถือหรือการใช้หลักประกัน
1	สัญญาก่อตั้งทรัสต์	- ผู้ออกโทเคนดิจิทัล - ทรัสต์ - ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการโอนหุ้นของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เข้าเป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งทรัสต์เพื่อเป็น การป้องกันไม่ให้หุ้นของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ถูกจำหน่าย ขาย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2	สัญญา RSTA	- เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น (ในฐานะผู้ขายกระแสรายรับ) - ผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ในฐานะผู้ซื้อกระแสรายรับ)	มีการกำหนดให้มีการโอนเงินกระแสรายรับบางส่วนที่ต้องชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปยังบัญชีธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้ ซึ่งบัญชีดังกล่าวดูแลโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล (Co-Signed Account)
3	ข้อผูกพันตามหนังสือชี้ชวน	- ผู้ออกโทเคนดิจิทัล - ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	- หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันและหน้าที่ของตนตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิยื่นข้อเรียกร้องต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล ไม่ว่าจะเป็นการใช้สิทธิรายบุคคลหรือใช้สิทธิแบบกลุ่มได้ - หุ้นของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะกลายเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้
4	สัญญารับประกันรายรับสุทธิ	- PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิ - เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น	- PARK จะเข้าทำสัญญาผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิ และยอมผูกพันตนในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่ารายย่อยทั้งหลายของห้องชุดในโครงการ โดยรับประกันรายรับสุทธิในช่วง 5 ปีแรกของโครงการตามจำนวนที่ระบุในสัญญารับประกันรายรับสุทธิ (เอกสารแนบ 5) - ในทุก ๆ ไตรมาสที่ 4 ของช่วงที่มีการรับประกันรายรับสุทธิ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะดำเนินการคำนวณผลตอบแทนที่เตรียมจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลว่าเพียงพอหรือไม่ หากไม่เพียงพอ PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิ จะเป็นผู้รับผิดชอบโอนเงินส่วนต่างเข้าบัญชีธนาคารพาณิชย์ของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น และเตรียมการจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต่อไป



กลไกที่ใช้ในการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ตามหนังสือชี้ชวนกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่ต้องรักษาไว้ซึ่งประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลก่อนผลประโยชน์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้บริหารหรือพนักงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติงานตามกลไกการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ด้วยความระมัดระวังและไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ในกรณีที่พบว่าการปฏิบัติงานหรือการเข้าทำธุรกรรมใดระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะนับตามนิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ดังนั้น เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยความร่วมมือจากกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน รวมถึงกริสตีซึ่งจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง จะดำเนินการตามแนวทางดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจขอคำปรึกษาจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลว่าธุรกรรมใดบ้างเป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในกรณีที่ปรากฏว่าธุรกรรมใดเป็นธุรกรรมที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีส่วนได้เสีย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้ คณะกรรมการของบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาให้ความเห็นชอบ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว และฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์จะแจ้งธุรกรรมดังกล่าวให้กริสตีรับทราบก่อนเข้าทำรายการ

(ข) ฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจะจัดให้มีเอกสารหลักฐานที่สามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม และนำเสนอต่อคณะกรรมการ บริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาอนุมัติก่อนเข้าทำธุรกรรม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ ตรวจสอบข้อมูลหลักฐานให้เป็นไปตามลักษณะดังกล่าวด้วย

ภายหลังการทำธุรกรรม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและงบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



กลไกความคุ้มครองอื่น ๆ ตามกฎหมาย

เนื่องจากผลตอบแทนที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมาจากกระแสเงินสดที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการ โดย เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินของโครงการจะส่งมอบให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA ระหว่างผู้ถือโทเคนดิจิทัลและ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ดังนั้น จึงจะต้องมีการกำหนดกลไกต่าง ๆ ดังต่อไปนี้เพื่อที่ (1) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของตนตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และตามสัญญา RSTA และ (2) กรัสดิจิทัลจะทำหน้าที่ดูแลโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาก่อตั้งกรัสดิจิทัลและหนังสือชี้ชวน

1) วัตถุประสงค์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์จำกัดอยู่เพียงวัตถุประสงค์เท่าที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนภายใต้หนังสือชี้ชวนเท่านั้น

2) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะโอนหุ้นของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เข้าไปเป็นทรัพย์สินของกรัสดิจิทัล เพื่อให้มีให้ทรัพย์สิน โครงการ ถูกจำหน่าย ขาย โอน หรือก่อการผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากกรัสดิจิทัลหรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรัสดิจิทัล หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล กรัสดิจิทัลได้มีหน้าที่ในการบริหารจัดการ การ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น แต่อย่างไรก็ตาม ทั้งนี้ ในกรณีที่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่จำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากกรัสดิจิทัล

3) กรัสดิจิทัลจะรับโอนหุ้นร้อยละ 100 ใน เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จากผู้ก่อตั้งกรัสดิจิทัล (ซึ่งภายหลังจากการรับโอนดังกล่าว กรัสดิจิทัลจะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 ราย ซึ่งกรัสดิจิทัลเป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้นอีกรายละ 1 หุ้น) ผู้ก่อตั้งกรัสดิจิทัลตกลงจะให้คำรับรองและคำยืนยันเกี่ยวกับการประกอบกิจการของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ถือกรรมสิทธิ์อยู่ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคำรับรองและคำยืนยันว่าทรัพย์สินของโครงการที่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ถือกรรมสิทธิ์อยู่นั้นปราศจากการจำนองและการติดพันหรือการผูกพันใด ๆ และ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่โดยสมบูรณ์โดยปราศจากข้อโต้แย้งหรือข้อสงสัยใดๆ และพร้อมใช้ประโยชน์

กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการจ่ายผลตอบแทน

เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลว่าการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีการดำเนินการผ่านกลไกการชำระเงินที่โปร่งใส ไม่มีความซับซ้อน และเพื่อจำกัดความเสี่ยงกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะส่งจ่ายเงินที่อยู่ในบัญชีออกไปโดยพลการหรือจ่ายออกไปให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง จึงมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) ตามสัญญา RSTA ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกำหนดให้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น โอนส่วนแบ่งกระแสเงินสดสุทธิเข้าบัญชีธนาคารพาณิชย์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผู้จัดการและควบคุมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยตรง

2) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการรวบรวมรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ที่จะมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ เพื่อจัดทำข้อมูลรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน (“ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล”) ผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) อีกทั้ง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือจ่ายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) โดยการโอนเงินเข้าบัญชี Cash Balance สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่กับศูนย์ซื้อขาย



สินทรัพย์ดิจิทัล หรือการโอนเงินบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความ ประสงค์ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่ใน Digital Wallet กับผู้ให้บริการ ระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือผู้ลงทุนไม่สามารถเข้าถึง Digital Wallet ของผู้ลงทุนได้

สัญญาอัจฉริยะที่ใช้ในการเก็บบัญชีของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ สร้างขึ้นมาโดยอ้างอิงตาม มาตรฐาน ERC- 1400 ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ออกแบบมาเฉพาะทางในการออกโทเคนดิจิทัลที่ใช้กับหลักทรัพย์ (Security Token) โดยมีความสามารถที่สำคัญคือ

1) ความสามารถในการบังคับการโอนโดยผู้ที่มีอำนาจควบคุม (Controller) ซึ่งในที่นี้คือผู้จัดการในการออก โทเคนดิจิทัล (Issuer Administrator) ซึ่งกระบวนการในการโอนโดยผู้ที่มีอำนาจควบคุม (Admin Transfer) นั้น จะถูกใช้ในกรณีที่โทเคนที่เก็บไว้ใน Token X Application ถูกโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์หรือผู้ลงทุนไม่สามารถ เข้าถึง Digital Wallet ของผู้ลงทุนได้ และข้อมูลการโอนต้อง ถูกบันทึกไว้เป็นหลักฐานผ่านทางระบบบันทึกเหตุการณ์ (Event Log) ของสัญญาอัจฉริยะ ซึ่งมีขั้นตอนโดยสังเขป ดังนี้

ก. ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องส่งคำร้องมายังผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลหรือผู้ออกโทเคนดิจิทัล พร้อมนำส่งเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของของโทเคนดิจิทัลที่สูญหายจากการถูกโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือหลักฐานเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของ Digital Wallet ของผู้ลงทุนที่ไม่สามารถเข้าถึงได้

ข. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลตรวจสอบความถูกต้องและความครบถ้วน ของเอกสาร เมื่อคำร้องนั้นได้รับการอนุมัติจากให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการสร้าง Wallet ใหม่ และแจ้งข้อมูล Wallet Address ใหม่มายังผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ค. เมื่อผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตรวจสอบข้อมูลครบถ้วนแล้ว จะดำเนินการสร้างรายการดึง โทเคนดิจิทัลผ่าน Muti-Sig Wallet ซึ่งจะต้องผ่านการอนุมัติธุรกรรมด้วย Hardware Wallet ซึ่งถูกต้องครองโดย ผู้มีอำนาจอนุมัติของทั้งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ทั้งนี้ รายการ Admin Transfer ที่ได้รับการอนุมัติ (Co-Sign Transaction) จากผู้ให้บริการระบบเสนอ ขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกันเท่านั้นที่จะสามารถดำเนินการธุรกรรมได้

2) ความสามารถในการจำกัดรายการที่อยู่ของบัญชี (Address) ที่สามารถถือโทเคนดิจิทัลได้ (Address Whitelisting) ซึ่งโทเคนดิจิทัลจะถูกสร้างและโอนไปยังที่อยู่บัญชีที่มีการระบุไว้ในสัญญาอัจฉริยะเท่านั้น ทำให้ผู้ที่ทำ การโจรกรรมจะไม่สามารถโอนโทเคนดิจิทัลไปยังที่อยู่บัญชีที่ไม่เคยระบุไว้ ซึ่งระบบจัดสรรโทเคนดิจิทัลจะมีการระบุให้ เฉพาะบัญชีที่ผู้ที่เป็นเจ้าของผ่านการตรวจสอบและยืนยันตัวตนแล้วเท่านั้นที่สามารถเก็บโทเคนได้



เทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล

สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)

สัญญาอัจฉริยะ หรือ Smart Contract บนระบบเครือข่ายบล็อกเชน (Blockchain) เป็นโปรแกรมหรือชุดคำสั่งที่ใช้ในการบริหารจัดการข้อมูล รวมถึงสิทธิในการปรับเปลี่ยนข้อมูลบนระบบเครือข่ายบล็อกเชน เมื่อมีการติดตั้ง (Deploy) สัญญาอัจฉริยะบนเครือข่ายบล็อกเชน เครือข่ายจะมีการกำหนดเลขที่ของสัญญาอัจฉริยะ (Contract Address) เพื่อใช้ในการอ้างอิงถึงชุดคำสั่งดังกล่าว และยังสามารถใช้ในการยืนยันได้ว่าสัญญาอัจฉริยะไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากที่ติดตั้งครั้งแรก สำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์จะถูกควบคุมโดยสัญญาอัจฉริยะบนระบบบล็อกเชน โดยถูกแบ่งออกเป็นสัญญาอัจฉริยะ 2 ชุดหลัก ดังต่อไปนี้

สัญญาอัจฉริยะสำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัล

สัญญาอัจฉริยะสำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัล มีหน้าที่ในการบริหารจัดการบัญชีของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ โดยผู้ควบคุมการเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Administrator) จะนำชุดคำสั่งของสัญญาอัจฉริยะไปติดตั้งบนเครือข่ายบล็อกเชน โดยใช้ ICO Administrator Address ทำให้ ICO Administrator มีสิทธิในการบริหารรายละเอียดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิในการกำหนดชื่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ในครั้งแรกที่ออกโทเคน
- 2) สิทธิในการโอนความเป็นเจ้าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ให้กับผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัล (Issuer Administrator)

หลังจากที่การระดมทุนเสร็จสิ้น สิทธิในการควบคุมโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์จะถูกโอนย้ายไปยังผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ Issuer Administrator ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีสิทธิในการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิในการสร้างโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์
- 2) สิทธิในการไถ่ถอนคืนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์หลังจากเวลาที่กำหนด
- 3) สิทธิในการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์เข้าสู่กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุน

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทำหน้าที่เป็น ICO Administrator และ Issuer Administrator ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

ระบบงานการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน (Check Point and Transfer Module)

เป็นชุดคำสั่งที่ใช้ในการจัดสรรโทเคนดิจิทัลภายหลังการระดมทุนเสร็จสิ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทำการเก็บข้อมูลของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้จองซื้อ โทเคนดิจิทัล (Wallet Address) ที่ได้รับการจัดสรร และทำการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนตามสิทธิที่ได้รับไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลผ่านสัญญาอัจฉริยะของโทเคนดิจิทัล ซึ่งระบบแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลจะเป็นตัวกำหนดว่าแต่ละกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์มีสิทธิในการโอนย้ายโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ปลายทางใดบ้าง โดยสิทธิในการโอนโทเคนดิจิทัลออกจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์จะอยู่ในการดูแลของเจ้าของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพียงผู้เดียวเท่านั้น



เมื่อครบกำหนดเวลาที่ต้องมีการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ระบบรายงานจะทำหน้าที่ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจำนวนโทเคนดิจิทัลในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุนโดยการอ่านข้อมูลบัญชีผู้ถือโทเคนดิจิทัลจากสัญญาอัจฉริยะของโทเคน เพื่อให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลใช้ข้อมูลดังกล่าวในการจ่ายผลตอบแทน

บล็อกเชนทีเคเอ็กซ์ (TKX Chain)

TKX Chain เป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่ง TKX Chain เป็น Blockchain Network ที่ถูกพัฒนาอยู่บนเทคโนโลยี Ethereum Virtual Machine โดยปัจจุบัน TKX Chain มีลักษณะเป็น Permissioned Blockchain Network ที่มีการจำกัดผู้เข้ามาใช้งานและให้ความสำคัญกับความปลอดภัยเป็นอันดับแรก ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลพิจารณาแล้วเห็นว่า TKX Chain และมาตรฐานของ TKX Chain มีคุณภาพ และเป็นตัวเลือกที่เหมาะสมสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ โดย TKX Blockchain นั้นได้รับการออกแบบมาโดยเฉพาะเพื่อการจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน และโทเคนดิจิทัลเพื่อการใช้ประโยชน์ โดย TKX Chain มีการเลือกระบบฉันทามติ (Consensus Algorithm) ที่เรียกว่าระบบฉันทามติ ที่อ้างอิงตามชื่อเสียง (Proof of Authority) ที่มีความสามารถในการรองรับธุรกรรมได้รวดเร็วกว่า Ethereum เป็นอย่างมาก

กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet)

เพื่อความสะดวกของผู้ถือโทเคนดิจิทัลและเพื่อเป็นการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินรวมทั้งต่อต้านการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ลงทุนลงทะเบียนกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เพื่อใช้กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะอนุญาตให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเท่านั้น และผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่อนุญาตให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ส่วนตัว (Private Wallet) ซึ่งมีได้ผ่านกระบวนการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้

การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ปัจจุบันผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้นำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เข้าจดทะเบียนบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล อันได้แก่

- 1) บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด (Bitkub)
- 2) บริษัท ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลไทย จำกัด (TDX)
- 3) บริษัท หลักทรัพย์ อินโนเวสต์ เอกซ์ จำกัด (InnovestX)

ซึ่งเป็นผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง ภายใต้การกำกับดูแลโดยสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

การจัดตั้งกองทรัสต์และทรัพย์สินในกองทรัสต์

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้จัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ (ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า (Trust for RealX Investment Tokens) เป็นกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาจัดตั้งทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจัดตั้งกองทรัสต์ สำหรับธุรกรรมเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทรัสต์มีหน้าที่เป็นทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจัดตั้งทรัสต์และ



กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดดังกล่าวเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 6 และเอกสารแนบ 6

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายหลักเมื่อมีการขายทรัพย์สินโครงการ	จำนวนเงิน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ เช่น 1) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ 2) ค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์ 3) ค่านายหน้า 4) ค่าภาษีอากร 5) อากรแสตมป์ (ถ้ามี) 6) ค่าธุรกรรมอื่นต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าผู้สอบบัญชี และค่าจัดทำบัญชี	ตามที่จ่ายจริง	รายปี/เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
ค่าธรรมเนียมทราสตี	ตามที่จ่ายจริง	รายเดือน
ค่าที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) ในการให้ความเห็นต่อการทำรายการเพื่ออนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในราคาต่ำกว่าที่กำหนดหรือที่ปรึกษาอื่นๆ (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ภาษีอากร

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีภาระภาษีที่ต้องเสียเพิ่มเติม ดังนี้

1) การได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ ซึ่งถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) กล่าวคือเงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00 ของเงินได้

2) ผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิต่อส่วนที่เกินกว่าที่ลงทุน และกำไรจากซื้อขายโทเคนดิจิทัลบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Capital Gain) ซึ่งถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ณ) กล่าวคือ เป็นผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตีราคาเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน ซึ่งจะถูกรวมเข้าเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00 ของเงินได้



ในส่วนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลนั้นหากผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน ในทางการค้าปกติ ในลักษณะเป็นผู้ประกอบการและมีรายรับหรือฐานภาษีที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มเกินกว่า 1.8 ล้านบาทต่อปี ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจมีหน้าที่ต้องจดทะเบียนเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และเสียภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนดังกล่าว เว้นแต่หากโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์สามารถจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล การซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลดังกล่าวจะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับผู้ลงทุน

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลและทรัพย์สินของโครงการ

- 1) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้นครบทั้งจำนวน
- 2) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้
- 3) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายโทเคนดิจิทัลก่อนวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนไตรมาสสุดท้ายของปีโครงการจะไม่ได้รับประกันรายรับสุทธิ
- 4) ความเสี่ยงที่ผู้รับประกันรายรับสุทธิไม่สามารถรับประกันรายรับสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้
- 5) ความเสี่ยงด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สิน
- 6) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เข้าพื้นที่อัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่า
- 7) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของโครงการอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินของโครงการมีไม่เพียงพอ
- 8) ความสูญเสียที่มีได้มีการทำประกันภัยไว้หรือเกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัยอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้
- 9) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่และไม่มีผลการดำเนินงานให้อ้างอิง ทำให้นักลงทุนอาจมีข้อมูลไม่เพียงพอในการใช้อ้างอิงเพื่อตัดสินใจเข้าลงทุน
- 10) ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินที่มีการประเมินค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจไม่ได้แสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้
- 11) ความเสี่ยงจากกรณีที่ทรัพย์สินของโครงการที่ถูกเวนคืน
- 12) ความเสี่ยงจากการที่ต้องจำหน่ายห้องชุดพร้อมกันจำนวนมากกรณีที่เกิดเหตุพิศนัด



ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล

- 1) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไอไม่ใช้ทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถมีส่วนเกี่ยวข้องกับการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงนโยบาย และการดำเนินกิจการของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้
- 2) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไออาจมีสภาพคล่องในการซื้อขายต่ำ
- 3) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะเก็งกำไรโทเคนดิจิทัลในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง อาจทำให้โทเคนดิจิทัลที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแต่ละแห่งอาจมีราคาซื้อขายไม่เท่ากัน
- 4) ความเสี่ยงในกรณีที่เกิดอัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากโทเคนดิจิทัล หรือนักลงทุนเล็งการลงทุนในสินทรัพย์อื่นแทนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไอ ซึ่งทำให้อาจมีผลกระทบต่อราคา ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไอในตลาดรอง

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่จะนำมาใช้เพื่อรองรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไอ

- 1) กฎเกณฑ์ในการกำกับดูแลที่มีในปัจจุบันที่ใช้บังคับกับเทคโนโลยีบล็อกเชนโทเคนดิจิทัล และการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ยังคงอยู่ระหว่างการพัฒนาแก้ไขทำให้มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับแนวทางของกฎระเบียบในอนาคต
- 2) ภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ เช่น การลักลอบการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (Hack) การติดมัลแวร์หรือความเสียหายอื่น ๆ ต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไอ หรือเครือข่ายบล็อกเชนที่ใช้โทเคนดิจิทัล

ปัจจัยอื่น ๆ

- 1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งตามกฎหมายไทยและมีหน้าที่ต้องชำระภาษีเงินได้นิติบุคคล (ถ้ามี)
- 3) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัล และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง
- 4) ความเสี่ยงทางการเงิน

จุดเด่นการลงทุนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไอ

การนำคุณลักษณะเฉพาะของโทเคนดิจิทัลมาใช้ในการระดมทุนทำให้ผู้ลงทุนเสมือนเป็นเจ้าของทรัพย์สินคอนโดมิเนียมหรือที่เป็นทรัพย์สินของโครงการได้ในระดับตารางนิ้ว (Fractionalization) โดยการออกโทเคนดิจิทัลใกล้เคียงปริมาณตารางนิ้วของคอนโดมิเนียมที่นำมาเสนอขาย

จุดเด่นและการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการระดมทุนด้วยวิธีการออกโทเคนดิจิทัล การออกโทเคนดิจิทัลได้มีการนำเทคโนโลยีบล็อกเชนและการจัดทำสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) โดยธุรกรรมการทำรายการต่าง ๆ ของโทเคนดิจิทัลจะอยู่บนระบบ TKX Chain นอกจากนี้ ผู้ลงทุนสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลในตลาดรองได้ตลอด 24 ชั่วโมง ทำให้ผู้ลงทุนโทเคนดิจิทัลมีความยืดหยุ่นด้านเวลาในการปรับเปลี่ยนพอร์ตโฟลิโอการลงทุนให้เหมาะสมตามความต้องการผลตอบแทนและความเสี่ยงที่รับได้ ณ ขณะนั้น



1 โทเคนดิจิทัล โกลด์เคียง 1 ตารางนิ้ว ทำให้ผู้ลงทุนทุกกลุ่มโดยเฉพาะผู้ที่มีเงินทุนจำกัดมีโอกาสเข้าถึงสิทธิในการได้รับ ผลตอบแทนทั้งจากค่าเช่าและกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในย่าน CBD ของโครงการโทเคนดิจิทัล เพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

ปริมาณโทเคนที่เสนอขายจะมีความสัมพันธ์กับปริมาณตารางนิ้วของอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงอยู่เสมอ กล่าวคือ ณ วันที่เสนอขาย ICO ครั้งแรก ปริมาณโทเคนดิจิทัลจะใกล้เคียงกับปริมาณตารางนิ้วของห้องชุดทั้ง 3 โครงการรวมกัน (จำนวนโทเคนดิจิทัลและจำนวนตารางนิ้วไม่เท่ากัน เนื่องจากการปิดเผชจากการแปลงราคาต่อตารางเมตรเป็นราคาต่อตารางนิ้ว) และตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไปที่โครงการมีแผนนำทรัพย์สินออกมากทยอยขายในตลาด ปริมาณของโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่จำหน่ายได้ในไตรมาสนั้น ๆ แนวคิด 1 โทเคนดิจิทัลใกล้เคียง 1 ตารางนิ้ว จะทำให้ผู้ลงทุนเสมือนเป็นเจ้าของทรัพย์สินคอนโดมิเนียมหรือได้ในหน่วยย่อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ (Fractionalized Ownership) ทำให้ผู้ลงทุนมีโอกาสเข้าถึงสิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากคอนโดมิเนียมหรือในย่าน CBD จากทั้ง 3 โครงการรวมกันผ่านการถือครองโทเคนดิจิทัลในระดับเทียบเท่าตารางนิ้วของอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง มีความพร้อมด้านการเข้าถึงระบบคมนาคมและขนส่งมวลชนที่ง่าย และมีการกระจายความเสี่ยงด้านพื้นที่ในย่าน CBD

ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ถือว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพเป็นอันดับต้น ๆ ในกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นบริเวณที่มีที่ดินจำกัด มีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ดี และเป็นย่าน CBD ที่มีมูลค่าและกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สูง ที่ตั้งของแต่ละโครงการอยู่ใกล้บริเวณสถานีรถไฟฟ้า BTS รวมถึงสะดวกต่อการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนประเภทอื่น ขณะที่โดยรอบโครงการมีสถานที่ต่าง ๆ ที่ครบครันและสามารถรองรับวิถีชีวิตที่หลากหลายของผู้เช่าในโครงการได้ จึงทำให้มีแนวโน้มที่จะมีผู้เช่าอยู่อาศัยที่ดี

การกระจายความเสี่ยงพอร์ตโฟลิโอสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ จะเห็นได้ว่าแต่ละทำเลของทรัพย์สินของโครงการจะมีเสน่ห์และจุดเด่นในตัวเอง เหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการเช่าอยู่อาศัยและผู้ที่ต้องการซื้อเพื่อการลงทุนหรือเพื่ออยู่อาศัยที่หลากหลายประเภทหลากหลายสัญชาติ ดังนั้น นอกเหนือการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ในทำเลศักยภาพแล้ว การถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์จะเสมือนเป็นการการลงทุนในทรัพย์สินพร้อมกันทั้ง 3 โครงการผ่านโทเคนดิจิทัล ซึ่งถือเป็นการกระจายความเสี่ยงด้านการลงทุนในตัวเอง

ทรัพย์สินของโครงการมีการออกแบบที่ทันสมัยและใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูงพร้อมด้วยพื้นที่ส่วนกลางที่ออกแบบมาให้อำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยอย่างครบครันทำให้มีแนวโน้มตอบโจทย์ผู้เช่าพักอาศัยทุกกลุ่ม

ทรัพย์สินของโครงการล้วนเป็นโครงการใหม่ที่อายุไม่นาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับโครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท และ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ที่เพิ่งก่อสร้างได้แล้วเสร็จและเริ่มโอนในช่วงปี 2564-2565 ที่ผ่านมา รวมทั้งโครงการ พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ ก็มีอายุไม่เกิน 6 ปีนับจากก่อสร้างแล้วเสร็จ ทำให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเสมือนว่าได้ถือครองทรัพย์สินที่มีความใหม่ โครงการ พาร์ค ออริจิน มีแนวคิดเน้นการออกแบบที่ทันสมัย ใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูงเพื่อให้ผู้ซื้อเกิดความคุ้มค่าและเพื่อให้โครงสร้างของอสังหาริมทรัพย์มีความคงทน อีกทั้งยังมีแนวคิดการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของโครงการต่าง ๆ ให้ทันสมัย ใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด สามารถอำนวยความสะดวกให้ผู้พักอาศัยในแต่ละพื้นที่ได้อย่างเป็นมิตรและครบครัน รวมทั้งสามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของคนทุกกลุ่มทุกวัย นอกจากนี้ทรัพย์สินโครงการได้ถูกออกแบบอย่างประณีตโดยนักออกแบบมีชื่อเสียง ยกตัวอย่างเช่น โครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ที่ได้รับการออกแบบภายในโดย Design Worldwide Partnership Studio ซึ่งเป็นผู้ออกแบบภายในให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับโลกหลายโครงการ เช่น โรงแรม W Abu Dhabi โรงแรม Chadstone Melbourne เป็นต้น โดยผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3



ทรัพย์สินของโครงการได้รับการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญ

ทรัพย์สินของโครงการจะถูกบริหารจัดการโดยบริษัท แฮมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“HHR”) ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ IP ภายใต้การบริหารงานของกลุ่ม บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“ORI”) โดยก่อตั้งจากทีมงานที่ดำเนินการบริหารจัดการโครงการต่าง ๆ ในเครือของ ORI มาอย่างยาวนาน HHR มีทีมผู้บริหารและคณะทำงานที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และความรู้ทางการตลาดในการหาผู้เช่าเชิงลึก และสามารถบริหารจัดการกระบวนการจัดการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมืออาชีพ ตั้งแต่การทำการตลาดเพื่อหาลูกค้า การเจรจาเช่าการให้บริการดูแลรักษาห้องชุด ทำให้บริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัลเชื่อว่า HHR ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินของโครงการเป็นอย่างดี และสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้อย่างราบรื่น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดผลตอบแทนให้แก่ HHR ที่ขึ้นกับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินของโครงการเป็นหลักและเทียบเคียงได้กับราคาตลาด ทำให้ผู้ลงทุนสามารถมั่นใจได้ว่า HHR จะปฏิบัติตามหน้าที่ให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

อย่างไรก็ดี เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น มิได้ผูกขาดกับ HHR สำหรับการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงผู้เดียวตลอดอายุโครงการ กรณีที่ HHR ไม่สามารถดำเนินงานได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ จะมีการพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นได้ตามความเหมาะสม โดยผู้ลงทุนสามารถพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดดังกล่าวได้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดได้ในเอกสารแนบ 4 และสามารถพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดเกี่ยวกับ HHR ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของโครงการในครั้งนี้ได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.3

เงื่อนไขในการซื้อขายและการโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลในตลาดรอง

เพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมและคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัลผู้ออกโทเคนดิจิทัล กำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซื้อขายและโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ในตลาดรองผ่านศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ต. และกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเท่านั้น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังไม่อนุญาตให้มีการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ไม่ได้เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือไม่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้

อย่างไรก็ดี หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ทำการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแล้ว จะไม่สามารถโอนกลับมายัง Digital Wallet ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ และในกรณีที่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถโอนโทเคนระหว่างศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้ โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบรวมทั้งค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ต่อไป



ข้อควรระวัง

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ มีข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคต (Forward Looking) ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทำให้ผลการดำเนินงานของผู้ถือหุ้นเกิดข้อผิดพลาดที่เกินกว่าที่คาดไว้ ซึ่งอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญกับผลการดำเนินงานซึ่งได้มีการคาดการณ์ไว้ในข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวโดยเป็นผลมาจากปัจจัยบางประการ รวมทั้งความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ข้างล่างนี้ตลอดจนส่วนอื่น ๆ ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลต่อไปนี้อย่างรอบคอบกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รวมทั้งข้อสงวนสิทธิ์เกี่ยวกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวด้วย





ส่วนที่ 2

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ
วัตถุประสงค์การใช้เงิน
ที่ได้จากการระดมทุน

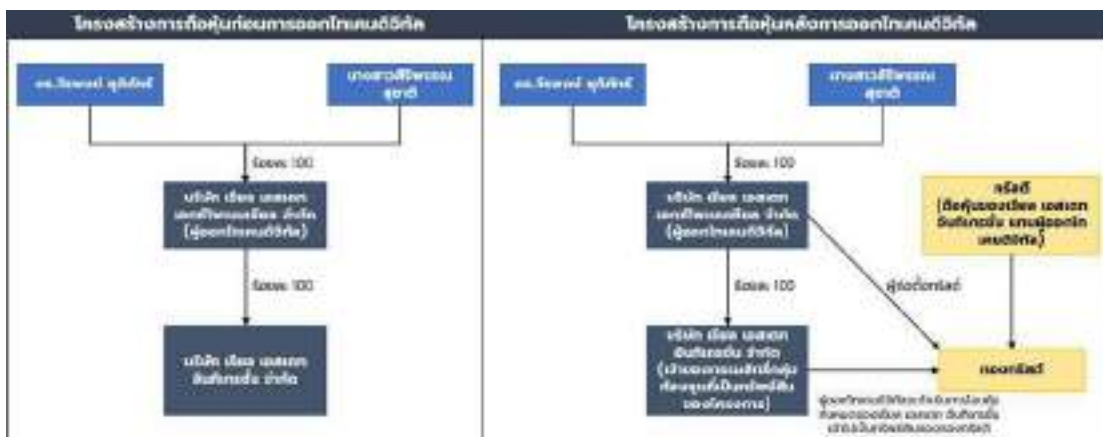


ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและวัตถุประสงค์ การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

สรุปข้อมูลสำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเซีย จำกัด เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105565080605) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคาร สยามพิวรรธน์ ชั้น 12 เอ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10330 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล และมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้นเท่ากับ 10 บาท

โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 9 เมษายน 2568

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	ดร.วีรพงษ์ ชุตักกร	99,999	100.00
2	นางสาวศิริพรรณ สุชาติ	1	100.00
รวมทั้งหมด		100,000	100.00



รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และมี นางสาวสิริพรรณ สุชาติ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป (Chief Financial Officer) และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการ มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานการบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป และสายงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ โดยทั้งสองท่านดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกัน

กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2568 กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 2 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์	ประธานกรรมการ
2	นางสาวสิริพรรณ สุชาติ	กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันผู้ออกโทเคนดิจิทัล ได้แก่ ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์ และนางสาวสิริพรรณ สุชาติ โดยอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรองบริษัท ลงวันที่ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2568 คือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามร่วมกัน 2 คนและประทับตราสำคัญของบริษัท

ผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2568 ผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 2 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2	นางสาวสิริพรรณ สุชาติ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการ



รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติการอบรม	ประสบการณ์การทำงาน
ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์ (ประธานกรรมการบริษัท/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร)	64	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาอุตสาหกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาเอก ศึกษาศาสตร์ สาขาการพัฒนาระบบบริหาร มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม <u>ประวัติการอบรมหลักสูตรกรรมการของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</u> - Accredited Fellow Member Certificate of Director Certification Program (DCP 122/2552)	<u>ตำแหน่งงานปัจจุบัน</u> - ผู้ช่วยคณบดี ฝ่ายสื่อสารองค์กร วิทยาลัยนวัตกรรมสังคม มหาวิทยาลัยรังสิต - อาจารย์ประจำวิทยาลัย นวัตกรรมสังคม มหาวิทยาลัยรังสิต <u>ประวัติการทำงาน</u> - ผู้ช่วยผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ - กรรมการและกรรมการบริหาร สำนักงานจัดการทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ผู้อำนวยการโครงการ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)
นางสาวสิริพรรณ สุชาติ (กรรมการบริษัท/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายการเงิน และกิจการทั่วไป/ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่าย นักลงทุนสัมพันธ์ และเลขานุการ)	64	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	- ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี บริษัท เอ็ม ไอ บี โฮลดิ้ง จำกัด



แนวทางการดำเนินงานกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

โครงสร้างการจัดการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และมี นางสาวสิริพรรณ สุขชาติ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป (Chief Financial Officer) มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานการบัญชีการเงินและบริหารทั่วไป และสายงานเลขานุการ และนักลงทุนสัมพันธ์

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ว่าจ้าง บริษัท พีเอ็นเอส ออฟฟิศ จำกัด เป็นผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการสำหรับการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชีการเงินและบริหารทั่วไป ซึ่งได้แก่ การบันทึกการรายการทางบัญชี การบัญชีทั่วไป ภาษีและการจัดทำรายงานทางการเงิน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ได้พิจารณาความเพียงพอของบุคลากรของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยพิจารณาถึงปริมาณงานในแต่ละสายงาน และขอบเขตความรับผิดชอบของผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับโครงการ มีความเห็นว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีบุคลากรเพียงพอในการปฏิบัติงานของโครงการ

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

กรรมการบริษัท

(ก) หน้าที่และความรับผิดชอบโดยทั่วไป

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และกฎระเบียบของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์และมีความรับผิดชอบอย่างเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
- 2) กำหนดนโยบายและแนวทางการดำเนินงานกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล กำกับดูแลการบริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลภายใต้หลักธรรมาภิบาล
- 3) จัดให้มีการรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและน่าเชื่อถือ
- 4) ควบคุมและกำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมดอย่างเท่าเทียมกันและมีจริยธรรม



5) คัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกและเสนอชื่อกรรมการเพิ่มเติมให้ผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัลทำการแต่งตั้งต่อไป

6) คัดเลือกและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร

7) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหากมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น กรรมการจะต้องให้ความมั่นใจว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

1) ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความไว้วางใจ โดยมีความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย หนังสือชี้ชวน และมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

2) ปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจด้วยความเชื่ออย่างสุจริตและเหตุผลอันเหมาะสมว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของโครงการ โดยการปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจดังกล่าวต้องอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่า เป็นข้อมูลที่เพียงพอและปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยอ้อม

3) ประสานงาน ขอข้อมูล ให้ความร่วมมือและดำเนินการที่จำเป็นและเกี่ยวข้องร่วมกับ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของโครงการ เพื่อวัตถุประสงค์ของโครงการ และให้ได้มาซึ่งกระแสรายได้ที่เกิดจากกลุ่มห้องชุดและการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

4) บริหารจัดการโครงการตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5) กำหนดนโยบายการบริหารจัดการโครงการ รวมถึงแนวทางการดำเนินงานโครงสร้างทางการเงินและการลงทุน และระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

6) จัดให้มีการใช้สิทธิออกเสียงของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสิทธิและผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

7) จัดให้มีระบบงานในการปฏิบัติหน้าที่ที่เหมาะสมสำหรับโครงการ

8) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติตามกฎหมายและระเบียบที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

9) จัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอย่างถูกต้องครบถ้วน พร้อมทั้งเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ เชื้อไข และวิธีการที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

10) จัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของราคาเสนอขายโทเคนดิจิทัลครั้งแรกในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของผู้ออกโทเคนดิจิทัล อีกทั้งผู้ออกโทเคนดิจิทัล จะเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวผ่านเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



11) พิจารณาและแก้ไขเรื่องร้องเรียนหรือข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งได้รับจากบุคคลภายนอกตามที่ผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเสนอ

12) ดำรงคุณสมบัติในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ครบถ้วน

ฝ่ายบริหาร

(ก) หน้าที่และความรับผิดชอบโดยทั่วไป

1) ผู้บริหารจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหน้าที่ตามที่ระบุในเอกสารต่าง ๆ ที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน ผู้บริหารจะต้องไม่กระทำการในลักษณะใดก็ตามอันขัดต่อผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม และจะต้องรับผิดชอบหากผู้บริหารไม่ปฏิบัติหน้าที่ของตน และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ อย่างไม่ถูกต้องครบถ้วน

2) ผู้บริหารจะต้องปฏิบัติตามหลักการทางธุรกิจดังต่อไปนี้

2.1) รับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่อย่างต่อเนื่อง

2.2) เปิดเผย แสดงความคิดเห็น หรือให้ข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ผู้ลงทุนทำการตัดสินใจลงทุนได้ โดยจะต้องสื่อสารข้อมูลดังกล่าวอย่างชัดเจนไม่มีการบิดเบือนหรือแสดงข้อความเท็จ

2.3) ห้ามนำข้อมูลไปใช้อย่างไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ส่วนตัว หรือของบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือก่อให้เกิดความเสียหาย หรือผลกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.4) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังเพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหากมีความขัดแย้งผลประโยชน์เกิดขึ้น ผู้บริหารจะต้องให้ความมั่นใจว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม

3) ปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลตลอดจนกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4) ผู้บริหารจะต้องจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี พร้อมทั้งยื่นงบการเงินต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง โดยงบการเงินดังกล่าวจะต้องผ่านการสอบ บัญชีและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสังกัดสำนักงานสอบบัญชีที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

5) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนด นอกจากนี้ให้ผู้บริหารมีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ

6) หากผู้บริหารประสงค์จะมอบอำนาจให้ผู้อื่นปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ความรับผิดชอบของตน ผู้บริหารจะต้องกำหนดขอบข่ายความรับผิดชอบที่มอบหมายให้แก่บุคคลที่กำหนด พร้อมทั้งระบุวิธีการคัดเลือกบุคคล ดังกล่าว



(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

1) เพื่อให้การบริหารจัดการโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม ให้ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการดำเนินงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและตรวจสอบการปฏิบัติงานที่มีอำนาจในการดำเนินกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ และความสามารถในการสนับสนุนการทำงานภายใต้ความรับผิดชอบของตนอย่างเต็มที่

2) ร่วมมือและประสานงานกับ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เพื่อให้การกำหนดนโยบายการบริหาร การกำหนดนโยบายและกลยุทธ์เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เพื่อให้การบริหารจัดการการลงทุนที่ได้รับมอบหมายเป็นไปอย่างรอบคอบระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามที่กำหนดใน หนังสือชี้ชวน กฎหมาย และกฎระเบียบต่าง ๆ ตลอดจนการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

2.1) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการจัดการโครงการตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อป้องกันและลดความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

2.2) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างโครงการกับผู้บริหาร บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหาร ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมาตรการหรือแนวทางการคุ้มครองผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2.3) การคัดเลือกบุคลากรโดยผู้บริหารและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ (Outsource) (ถ้ามี) เพื่อให้ได้บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติ เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

2.4) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนและถูกต้องตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน และตามที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

3) ประสานงาน ขอข้อมูล ให้ความร่วมมือ ติดตาม ตรวจสอบผลการดำเนินงาน และดำเนินการที่จำเป็นและเกี่ยวข้องร่วมกับ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการสอบทานรายงานการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินและการสอบทานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทรัพย์สินของโครงการเพื่อวัตถุประสงค์ของโครงการ

4) ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวน และรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

5) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะปฏิบัติตาม และ/หรือ ดำเนินการให้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

5.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่า การให้เช่า จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้โครงการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

5.2) การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับไปดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้



5.2.1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อการใช้หน้าที่ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

5.2.2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้

5.2.3) การคัดเลือกบุคลากรและผู้ได้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของโครงการ ต้องมุ่งเน้นเพื่อให้ได้บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและคุณสมบัติตรงกับงานที่จะปฏิบัติ

5.2.4) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะไม่มอบหมายงานหรือระบบงานที่สำนักงาน ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้มอบหมายงานดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่น

6) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

6.1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา

6.2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น ๆ

7) ดำเนินการ ร่วมมือ และประสานงานกับ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยต้องมีการดำเนินการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

7.1) การประเมินความพร้อมของตนเองและผู้บริหารองค์กรในทรัพย์สิน ในการบริหารการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการก่อนรับหน้าที่เป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัล

7.2) ทำการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ทรัพย์สินของโครงการตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการพร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย

8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

9) จัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยประสานงานกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามความเหมาะสม

10) จัดให้มีการจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลมอบให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลออกหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องออก หรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายในเวลาอันควร

11) จัดทำและเผยแพร่งบการเงินและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนอย่างถูกต้อง ครบถ้วน พร้อมทั้งเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด



12) กำกับดูแลโครงการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางของหน่วยงานของรัฐและหน่วยงานกำกับดูแล

13) จัดสรรผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามรายละเอียดในหนังสือชี้ชวน

14) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือรอบการประเมินทรัพย์สินเป็นประจำทุกปี ซึ่งรวมถึงการดำเนินการให้มีการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของโครงการ

15) เปิดเผยข้อมูลอย่างต่อเนื่องเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยจัดทำรายงานที่แสดงผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานการใช้เงิน รายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) กรณีรายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20

16) รายงานเหตุการณ์สำคัญตามที่กำหนดในประกาศ กว. 15/2561 หรือกฎเกณฑ์อื่นของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง

17) ดำรงไว้ซึ่งคุณสมบัติของผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ครบถ้วน

ฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน

(ก) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการ

หน้าที่หลักของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการ คือ รับผิดชอบการจัดเตรียมข้อมูลเกี่ยวกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรย์ลเอ็กซ์ให้แก่ผู้ลงทุนและประชาชนทั่วไป โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) จัดทำข้อมูลเกี่ยวกับโครงการโดยตั้งอยู่บนหลักความเสมอภาค ความโปร่งใส ความถูกต้อง และความครบถ้วนสมบูรณ์ ตามแนวทางการเปิดเผยข้อมูล

2) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอนะเกี่ยวกับโครงการจากบุคคลภายนอก และนำเสนอต่อฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อหาวิธีดำเนินการมาตรการแก้ไขและชี้แจงแก่ผู้ยื่นเรื่องร้องเรียน

3) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารสำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมถึงหนังสือบอกกล่าวการประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

4) ประสานงานกับ เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการดำเนินการอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

5) ประสานงานและจัดการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัล รวมถึงจัดเตรียมเอกสารและการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้อง

6) ประสานงานกับหน่วยงานกำกับดูแล เช่น สำนักงาน ก.ล.ด.



7) กำกับดูแลการเปิดเผยและรายงานข้อมูลต่อหน่วยงานกำกับดูแลและประชาชนทั่วไปให้มีความถูกต้องและครบถ้วน เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

8) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(ข) ฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป

หน้าที่หลักของฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป คือ รับผิดชอบการจัดทำรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรย์ลเอ็กซ์ ซึ่งรวมถึงการตรวจสอบดูแลว่าการส่งมอบกระแสรายได้โดย เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นไปโดยถูกต้อง ครบถ้วน และตรงเวลา ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) จัดทำและเปิดเผยงบการเงิน รายงานประจำปี รายงานการใช้เงินและความคืบหน้าของโครงการ รวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องทางการเงินอื่นเพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถดำเนินการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ กว. 15/2561 และกฎเกณฑ์อื่นของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

2) สอบทานงบประมาณประจำปีของโครงการที่จัดทำโดย เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น

3) บริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินและโครงสร้างทางการเงินของโครงการ

4) บริหารจัดการสภาพคล่องและกระแสเงินสดของโครงการ

5) พิจารณาจ่ายผลตอบแทนของโครงการให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลตอบแทนของโครงการ

6) พิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะนำมาใช้กับโครงการ

7) คำนวณค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของโครงการตามอัตราที่กำหนด

8) ชำระเงินให้กับเจ้าหนี้ของโครงการ (ถ้ามี)

9) ประสานงานกับ เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในการสอบทานการดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ในการเรียกเก็บ ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ติดตามค่าเช่า ผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญา ค้างชำระ ตลอดจนสอบทานรายงานสรุปยอดค้างชำระประจำเดือน รวมถึงติดตามและกระทบบยอดข้อมูลที่ได้รับ เพื่อความถูกต้องและครบถ้วน พร้อมทั้งร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ติดตามลูกหนี้ที่ค้างชำระ

10) ประสานงานและตรวจสอบบัญชี เอกสาร และข้อมูลต่าง ๆ ที่ เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้นำส่งแจ้ง หรือชี้แจงเกี่ยวกับกระแสรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่หักไป เพื่อให้แน่ใจว่าการคำนวณและยอดกระแสรายได้ที่ เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA

11) ร่วมกับผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการสำหรับการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน เกี่ยวกับบัญชีการเงินและบริหารทั่วไป ในการจัดทำบัญชีรายได้ซึ่งเป็นกระแสรายได้จาก เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการและค่าใช้จ่ายของโครงการ



12) ประสานงานกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

13) ประสานงานกับทราสต์เพื่อดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

(ก) ตรวจสอบและสอบทานข้อมูลการเสนอขาย (Due Diligence) และข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ข) ให้ความเห็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีคุณสมบัติครบถ้วน และรับรองต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ถึงการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

(ค) ให้ความรู้ คำแนะนำ หรือกระทำการใด ๆ เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ทราบถึงหน้าที่ความรับผิดชอบ กฎเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีปฏิบัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง มีการจัดการและการดำเนินการที่ระมัดระวังความรับผิดชอบที่มีต่อผู้ลงทุนเป็นสำคัญ

(ง) ติดตามประสานงานและเก็บรวบรวมและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

(จ) ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการดูแลให้ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลดำเนินการกำหนดรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล และการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

(ฉ) ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการประสานงานกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลในกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ หรือเมื่อจบโครงการตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่ จำกัดเพียง การคำนวณปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จะต้องถูกเผาทำลายสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายที่มีรายชื่อ ณ วันกำหนดสิทธิ

(ช) ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการจัดการและควบคุมบัญชีซึ่งมีเงื่อนไขการเพิกถอนโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-Signed Account)

(ฅ) ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (Vote) ซึ่งจะกระทำโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตาม หลักเกณฑ์และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

(ณ) ดำเนินการเรียกคืนโทเคนดิจิทัลในกรณีที่เกิดเหตุการณ์เกี่ยวกับอาชญากรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (Claw Back Mechanism) ตามการมอบหมายงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ญ) ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการประสานงานให้ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล มีการดำเนินการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตามข้อกำหนดของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ในกรณีที่โทเคนดิจิทัลครบกำหนดอายุโครงการหรือกรณีที่เกิดเหตุผิดนัด

(ฎ) ดำเนินการอื่นเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง



(ง) ดำเนินการเรียกคืนโทเคนดิจิทัลที่ผู้ลงทุนไม่สามารถเข้าถึงกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของตนเอง ตามการมอบหมายงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(จ) ดำเนินการร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดส่งรายงานเหตุการณ์สำคัญอย่างต่อเนื่อง หรือการติดต่อกับหน่วยงานกำกับดูแลภายในระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเสร็จสิ้น

ระบบงานที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

การจัดทำงบประมาณและการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบัญชี

การเงินและบริหารทั่วไป ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป มีหน้าที่จัดทำงบประมาณของโครงการร่วมกับ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น และฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มีการวางแผนและควบคุมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งงบประมาณที่จัดทำขึ้นต้องผ่านความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ก) การจัดทำงบประมาณประจำปี

1) ฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป ในฐานะผู้จัดทำงบประมาณประจำปีหารือร่วมกับ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น และฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่ออธิบายสมมติฐานและรวบรวมข้อมูลสำหรับการจัดทำงบประมาณประจำปี โดยฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป จะกำหนดรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะใช้เป็นสมมติฐานหลักในการจัดทำงบประมาณ 2) ฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป สอบทานงบประมาณประจำปีที่ทำเสร็จร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จากนั้นนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณออนุมัติ และฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์นำส่งงบประมาณประจำปีที่อนุมัติแล้วให้กรรณการ

(ข) การบริหารงบประมาณ

1) ทุกสิ้นไตรมาส และสิ้นปี ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปโดยผู้รับผิดชอบหน้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จะจัดทำข้อมูลทางการเงินและเปรียบเทียบตัวเลขผลประกอบการจริงกับงบประมาณ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะสอบทานรายงานเปรียบเทียบตัวเลขผลประกอบการจริงกับงบประมาณ ในกรณีที่มีความแตกต่างจากงบประมาณเกินกว่าร้อยละ 20 ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะจัดทำรายงานเพื่ออธิบายถึงสาเหตุและปัจจัย สำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง โดยประสานงานกับฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อรับทราบข้อมูลในการประกอบการวิเคราะห์ และนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

2) ในกรณีที่รายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินในงวดนั้น มีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานของงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 ฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไปโดยผู้รับผิดชอบหน้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จะจัดทำรายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมถึงผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินร่วมสอบทานรายงานดังกล่าว และนำเสนอให้ผู้มีอำนาจลงนาม ก่อนนำเสนอให้สำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งข้อมูลและเปิดเผยแก่สาธารณชนต่อไป



(ค) การจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

1) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินแจ้งผลการดำเนินงาน และจำนวนเงินคงเหลือสำหรับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากกระแสรายรับจาก เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ภายใต้สัญญา RSTA ต่อผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

การเปิดเผยข้อมูล

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ และ/หรือ ตามที่กฤษฎีกร้องขอ

(ก) การเปิดเผยข้อมูลโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

ฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำปฏิทินเกี่ยวกับกำหนดการการเปิดเผยข้อมูลโครงการประจำปี และก่อนที่จะมีการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ต่อผู้ลงทุน หน่วยงานทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสอบถามความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูลต่าง ๆ ที่จะมีการเปิดเผยอย่างรอบคอบ ทั้งนี้ เพื่อให้การจัดทำและเผยแพร่ จบการเงิน และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับโครงการมีความถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลที่นำเสนอสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยในเว็บไซต์ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

(ข) การเปิดเผยข้อมูลของโครงการให้แก่กฤษฎี

เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะนำเสนอข้อมูลต่าง ๆ ให้แก่กฤษฎีภายในเวลาที่กำหนด เช่น รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึง รายรับและรายจ่าย รายงานประจำไตรมาส ซึ่งแสดงถึงรายงานการจ่ายผลตอบแทน รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน เช่น รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

การคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง

(ก) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น มีนโยบายที่จะพิจารณาคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาให้มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

2) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องไม่มีส่วนได้เสียหรือเกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะทำการประเมิน เพื่อความเป็นธรรมในการประเมินราคาทรัพย์สิน และป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะทำการประเมิน



3) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทเดียวกับทรัพย์สินที่จะทำการประเมิน หรือทรัพย์สินในลักษณะที่ใกล้เคียง

4) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องมีทีมงานและบุคลากรที่มีความรู้ ประสบการณ์ ความน่าเชื่อถือ และมีความพร้อมในการดำเนินการประเมินราคาทรัพย์สิน

5) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

6) มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่สมเหตุสมผล

7) ต้องเป็นการคัดเลือกจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เสนอให้บริการอย่างน้อย 2 ราย ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะนำเสนอรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสม

(ข) ผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ และงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล มีการว่าจ้างผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ และงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ ดังนี้

1) เป็นการคัดเลือกจากผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่มีความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการอย่างน้อย 2 ราย เว้นแต่เป็นรายการที่มีความเฉพาะเจาะจงและไม่สามารถหาผู้เทียบได้

2) เป็นผู้ไม่มีส่วนได้เสียกับงานให้บริการนั้น ๆ หรือหากมีส่วนได้เสีย ต้องแสดงได้ว่าจะสามารถบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการให้บริการนั้นได้และต้องเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

3) มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่สมเหตุสมผล ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะนำเสนอรายชื่อผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการต่อผู้มีอำนาจลงนาม เพื่อพิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่เหมาะสม

การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป

(ก) การปฏิบัติการด้านบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ว่าจ้างผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ สำหรับการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป เพื่อให้การปฏิบัติงานของโครงการมีประสิทธิภาพ สนับสนุนการดำเนินงานของโครงการและผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้อย่างครบวงจร อีกทั้งผู้รับมอบหมายได้ใช้ระบบปฏิบัติการด้านบัญชีและการเงินที่สนับสนุนให้การดำเนินงานรวดเร็ว มีความถูกต้องสามารถตรวจสอบได้



(ข) การควบคุมและติดตามการปฏิบัติการด้านบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป

1) ทุกสิ้นเดือนฝ่ายการบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป จะจัดเตรียมรายงานต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป

2) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินตรวจสอบสอบทานข้อมูลที่ได้รับเพื่อให้มั่นใจว่า การจัดเก็บรายได้และการจ่ายเงินของโครงการในแต่ละเดือนเป็นไปอย่างถูกต้องครบถ้วน

3) ฝ่ายการบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป ควบคุมยอดสะสมของค่าใช้จ่ายโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณที่กำหนด

การป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้รับผิดชอบหลัก : ทุกฝ่ายงาน

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ตามหนังสือชี้ชวน กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่ต้องรักษาไว้ซึ่งประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลก่อนผลประโยชน์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้บริหารหรือพนักงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ดังนั้นผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติงานตามกลไกการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ด้วยความระมัดระวังและไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ในกรณีที่พบว่าในการปฏิบัติงานหรือการเข้าทำธุรกรรมใดระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะนับตามนิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กว. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว กรรมการของนิติบุคคลที่มีอำนาจควบคุมกิจการผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมทั้ง คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรม ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว เป็นต้น¹

ดังนั้น เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยความร่วมมือจาก กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน รวมถึงกรรสีซึ่งจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง จะดำเนินการตามแนวทาง ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจขอคำปรึกษาจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลว่าธุรกรรมใดบ้างเป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในกรณีที่ปรากฏว่าธุรกรรมใดเป็นธุรกรรมที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีส่วนได้เสีย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง นำเสนอธุรกรรม ดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาให้ความเห็นชอบ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว และฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์จะแจ้ง ธุรกรรมดังกล่าวให้กรรสีรับทราบก่อนเข้าทำรายการ

¹ นิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กว. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)



(ข) ฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจะจัดให้มีเอกสารหลักฐานที่สามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาอนุมัติก่อนเข้าทำธุรกรรม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลหลักฐานให้เป็นไปตามลักษณะดังกล่าวด้วย

(ค) ภายหลังการทำธุรกรรม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและงบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ระบบงานที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินมีหน้าที่ในการสรรหาผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการทุกปี โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินติดต่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการอย่างน้อย 2 ราย โดยต้องเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอค่าบริการ โดยทั้ง 2 รายต้องไม่เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินทรัพย์สินของโครงการติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง โดยพิจารณาจากผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นที่ตั้ง

2) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินนำเสนอรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการดังกล่าวต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาและคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมจำนวน 2 ราย

3) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินเตรียมข้อมูลของทรัพย์สินของโครงการ และจัดส่งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และนัดหมายให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเข้าสำรวจทรัพย์สินของโครงการ

การสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป จะมีการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

1) สอบทานความครบถ้วนของจำนวนทรัพย์สินของโครงการที่ต้องได้รับการประเมิน

2) ความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการ

3) วิธีการที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการ และราคาประเมินทรัพย์สินของโครงการที่คำนวณได้จากแต่ละวิธี



4) ความสมเหตุสมผลของวิธีการประเมินราคาของผู้ประเมินเลือกใช้ในการสรุปราคาประเมินทรัพย์สินของโครงการ

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะนำส่งรายงานการประเมินทรัพย์สินให้ฝ่ายที่เกี่ยวข้องของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น และผู้ออกโทเคนดิจิทัล และฝ่ายเลขานุการ และนักลงทุนสัมพันธ์ ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำส่งรายงานดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตามระยะเวลาที่กำหนด นำส่งรายงานให้แก่คริสต์ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และเปิดเผยแก่สาธารณชนต่อไป

การดูแลทรัพย์สินของโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ที่ได้รับมอบหมายการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี

1) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่ได้รับมอบหมายจะกำหนดวันเวลาเพื่อเข้าตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ร่วมกับฝ่ายการเงินและบัญชี และการปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาเช่า โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินแจ้งกำหนดการการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปีให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและคริสต์ทราบ

2) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่ได้รับมอบหมายดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการตามกำหนดการการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี ซึ่งเมื่อตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการแล้วเสร็จ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดทำรายงานการตรวจสอบทรัพย์สินและนำส่งให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและคริสต์ต่อไป

3) ในกรณีที่ตรวจพบว่าทรัพย์สินของโครงการที่ตรวจสอบมีความแตกต่างกับรายละเอียดทรัพย์สิน ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะแจ้งให้ผู้เช่ารายที่เกี่ยวข้องชี้แจงเหตุผล เพื่อให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องดำเนินการปรับปรุงข้อมูลที่ไม่ถูกต้องให้แล้วเสร็จ

การซ่อมแซมทรัพย์สินของโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินตามขั้นตอน ดังต่อไปนี้

1) เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะดำเนินการสำรองเงินคิดเป็นสัดส่วนจากรายได้ที่ได้จากทรัพย์สินของโครงการ ให้เพียงพอสำหรับการซ่อมแซมและซ่อมบำรุงทรัพย์สิน ของโครงการ

2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะตรวจสอบสภาพของห้องชุดเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าของห้องชุด หากพบว่าผู้เช่ามิได้ดำเนินการส่งมอบห้องชุดให้อยู่ในสภาพเดิมตามสัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการ ตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนการปฏิบัติงาน เพื่อให้ได้ผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการที่เหมาะสมเข้าซ่อมแซมห้องชุด



3) เมื่อผู้รับมอบหมายดำเนินการซ่อมแซมแล้วเสร็จ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะดำเนินการตรวจรับงาน โดยให้ผู้เช่าลงนามในใบรับงานไว้เป็นหลักฐานและจัดส่งเอกสารต่าง ๆ และใบแจ้งหนี้ เพื่อเรียกชำระค่าซ่อมแซมทรัพย์สินจากผู้เช่าตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า จากนั้นจึงรายงานไปยังฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

4) นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะรับผิดชอบดำเนินการซ่อมแซมเล็กน้อยและการซ่อมบำรุงรักษาห้องชุดตามปกติ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดและสัญญาเช่ากับผู้เช่าอีกด้วย

การคัดเลือกผู้รับมอบหมายงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง

เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น และผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการว่าจ้างผู้รับมอบหมายงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ ดังนี้

1) เป็นการคัดเลือกจากผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่มีความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับงานของโครงการอย่างน้อย 2 ราย เว้นแต่เป็นรายการที่มีความเฉพาะเจาะจงและไม่สามารถหาผู้เทียบได้

2) เป็นผู้ไม่มีส่วนได้เสียกับงานให้บริการนั้น ๆ หรือหากมีส่วนได้เสียต้องแสดงได้ว่าจะสามารถบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการให้บริการนั้นได้และต้องเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

3) มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่สมเหตุสมผล

4) หน้าที่ความรับผิดชอบและเงื่อนไขในการให้บริการไม่ด้อยไปกว่าเดิม

ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะนำเสนอรายชื่อผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการต่อผู้มีอำนาจลงนาม เพื่อพิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่เหมาะสม

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้แต่งตั้ง บริษัท บัญชีกิจ จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชีของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยมีนางสาวณัฏฐิธรณ วรณธรรม (ทะเบียนเลขที่ 13086) เป็นผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาตของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สินทรัพย์		
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	60,660,955	8,496,362
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	11,187,766	38,249
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,960	960
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	71,854,681	8,535,571
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	999,970
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิ์รายได้สุทธิ	-	1,764,706,142
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,780,371,412	-
อุปกรณ์	74,782	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	145,772	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,780,591,966	1,765,706,112
รวมสินทรัพย์	1,852,446,647	1,774,241,683
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		
หนี้สินหมุนเวียน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18,116,818	16,644,336
เงินมัดจำรับค่าเช่า	13,228,212	-
ส่วนของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล ที่ถึงกำหนดต้องชำระภายในหนึ่งปี	96,791,207	96,791,207
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	678,930	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	128,815,167	113,435,543
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล-สุทธิจาก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,752,918,716	1,752,918,716
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	90,655,767	31,888,812
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,843,574,483	1,784,807,528
รวมหนี้สิน	1,972,389,650	1,898,243,071
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนเรือนหุ้น	1,000,000	1,000,000
ขาดทุนสะสม	(120,943,003)	(125,001,388)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (ขาดทุนเกินทุน)	(119,943,003)	(124,001,388)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,852,446,647	1,774,241,683



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
กำไรขาดทุน		
รายได้		
รายได้จากการให้เช่า	81,702,279	-
รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทน รายรับสุทธิ	52,011,325	-
รายได้จากสัญญา RSTA	-	112,705,532
รายได้อื่น	7,701,633	243,820
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สิน ทางการเงิน	224,486,420	224,486,420
รวมรายได้	365,901,657	337,435,772
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการให้บริการ	25,450,444	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	23,357,001	15,665,270
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสัง หาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	227,654,233	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลง ทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	285,591,393
รวมค่าใช้จ่าย	326,461,678	301,256,663
กำไรจากการดำเนินงาน	39,439,979	36,179,109
รายได้ทางการเงิน		
ต้นทุนทางการเงิน	(143,339,495)	(143,339,495)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(103,899,516)	(107,160,386)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	12,258,967	(12,220,995)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(116,158,483)	(94,939,391)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(116,158,483)	(94,939,391)

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ทุนเรือนหุ้นที่ออกแ ละชำระแล้ว	กำไร (ขาดทุน) สะสม	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,000,000	(11,424,651)	(10,424,651)
กำไรสำหรับปี	-	6,640,131	(6,640,131)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-



กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,000,000	(4,784,520)	(3,784,520)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,000,000	(4,784,520)	(3,784,520)
กำไรสำหรับปี	-	(116,158,483)	(116,158,483)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,000,000	(120,943,003)	(119,943,003)

การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

ตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรลเอ็กซ์ต่อประชาชนครั้งแรก ("ICO") เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2566 จำนวน 13,186,813 โทเคน ในราคาเสนอขายโทเคนละ 182 บาทสำเร็จ ส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับเงินจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรกเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 2,400,000,000 บาท ด้วยเหตุนี้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้นำเงินทั้งหมดดังกล่าวที่ได้รับไปใช้ตามวัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน ดังนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ประมาณการใช้ เงินสุทธิจาก ICO	จำนวนเงินใช้จริง (ณ วันที่ 8 กันยายน 2566)	จำนวนเงินคงเหลือ (ณ วันที่ 8 กันยายน 2566)
1) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จากเรล เอสเตท อินทิ เทรชั่น ซึ่งเป็นผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุดภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรลเอ็กซ์เสร็จสิ้น ดังนี้ - ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ จำนวน 93 ห้อง - ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท จำนวน 84 ห้อง - ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ จำนวน 67 ห้อง	2,304.00 ล้านบาท	2,303.60 ล้านบาท	0.40 ล้านบาท
2) ใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมชำระคืนเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	96.00 ล้านบาท	77.00 ล้านบาท	19.00 ล้านบาท
รวมทั้งหมด	2,400.00 ล้านบาท	2,380.60 ล้านบาท	19.40 ล้านบาท



ข้อมูลเกี่ยวกับเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น

ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น

เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105565116090) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2565 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ชั้น 12 เอ ถนน พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10330 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัย และมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้นเท่ากับ 10 บาท

โครงสร้างการถือหุ้นของเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น



รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	99,998	100.00
2	นางสาวทิพาพรรณ ภัทรวีกรม	1	0.00
3	นายเกร์ อิชยพุกษ์	1	0.00
รวมทั้งหมด		100,000	100.00

กรรมการของเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น

ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2568 กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 2 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์	ประธานกรรมการ
2	นางสาวสิริพรรณ สุชาติ	กรรมการ



กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้แก่ ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์ และนางสาว สิริพรรณ สุชาติ โดยอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรองบริษัท ลงวันที่ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2568 คือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามร่วมกัน 2 คนและประทับตราสำคัญของบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริษัทของเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น

(ก) ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

หน้าที่หลักของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน คือ ตรวจสอบว่าทรัพย์สินของโครงการอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน จัดให้มีการ ประกันภัยทรัพย์สินของโครงการอย่างเพียงพอ ประสานงานและสอบทานการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ทรัพย์สินของโครงการอยู่ในสภาพที่พร้อมใช้ และดำเนินการว่าจ้างตัวแทนนายหน้าซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ (Selling Agent) สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือ ชี้ชวนโดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) ประสานงานกับฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อสอบทานรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการ รวมถึงสอบทาน ความครบถ้วนสมบูรณ์ของทรัพย์สินของโครงการ ความเหมาะสมผลของวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคา และราคาที่คำนวณได้ เป็นต้น

2) นำส่งรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

3) ประสานงานกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และผู้เกี่ยวข้อง เพื่อการจัดการทรัพย์สินของโครงการ จัดทำสัญญาซื้อขายและการโอนทรัพย์สินของโครงการ

4) บริหารจัดการ ดูแลรักษา ซ่อมแซม และตรวจสอบกลุ่มห้องชุดให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน รวมถึงประสานงาน และสอบทานการปฏิบัติงานของบุคคลที่เกี่ยวข้อง

5) จัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

(1) ประกันความเสียหายทรัพย์สิน (Accidental Damage (Property) Insurance)

(2) การประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

(3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) บนทรัพย์สินของโครงการ

6) จัดทำแผนการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการเพื่อเสนอให้ผู้บริหารของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น อนุมัติ

7) ดำเนินการให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามเงื่อนไขที่กำหนดในแผนการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

8) รายงานผลการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องทราบ

9) ประสานงานกับฝ่ายบริหารของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น และผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อแจ้งผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทราบ โดยเร็ว ในกรณีที่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้หมดภายในปีที่ 10 นับแต่



วันที่เริ่มโครงการ และภายใน 2 ปีนับแต่วันที่มีการต่ออายุโครงการ โดยเพื่อให้การดำเนินการเกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะว่าจ้างและมอบหมายให้ บริษัท แอมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

โดยมีรายละเอียด ดังนี้ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.3 และสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดในเอกสารแนบ 4

(1) ประสานงานกับฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อสอบถามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการ รวมถึงสอบถามความครบถ้วนสมบูรณ์ของทรัพย์สินของโครงการ ความเหมาะสมผลของวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาและราคาที่คำนวณได้ เป็นต้น

(2) นำส่งรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(3) ประสานงานกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และผู้เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการทรัพย์สินของโครงการ จัดทำสัญญาซื้อขายและการโอนทรัพย์สินของโครงการ

(4) บริหารจัดการ ดูแลรักษา ซ่อมแซม และตรวจสอบกลุ่มห้องชุดให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน รวมทั้งประสานงาน และสอบถามการปฏิบัติงานของบุคคลที่เกี่ยวข้อง

(5) จัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้ (1) ประกันความเสียหายทรัพย์สิน (Accidental Damage (Property) Insurance) (2) การประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) (3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) บบทรัพย์สินของโครงการ

(6) จัดทำแผนการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการเพื่อเสนอให้ผู้บริหารของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น อุมัติ

(7) ดำเนินการให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามเงื่อนไขที่กำหนดในแผนการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

(8) รายงานผลการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องทราบ

(ข) ฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป

หน้าที่หลักของฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป คือ รับผิดชอบการจัดทำรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ และส่งมอบกระแสรายรับให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และตรงเวลา ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) จัดทำและเปิดเผยงบการเงิน รวมถึงข้อมูลทางการเงินต่าง ๆ ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุในสัญญา RSTA

2) จัดทำและบริหารจัดการงบประมาณประจำปีของโครงการ

3) บริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินและโครงสร้างทางการเงินของโครงการ



- 4) บริหารจัดการสภาพคล่องและกระแสเงินสดของโครงการ
- 5) พิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะนำมาใช้กับโครงการ
- 6) คำนวณค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของโครงการตามอัตราที่กำหนด
- 7) ชำระเงินให้กับเจ้าหนี้ของโครงการ (ถ้ามี)

8) ประสานงานกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ในการสอบทานการดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ในการเรียกเก็บ ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ติดตามค่าเช่า ผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาค้ำชำระ ตลอดจนสอบทานรายงานสรุปยอดค้ำชำระ ประจำเดือน รวมถึงติดตามและกระทบบยอดข้อมูลที่ได้รับ เพื่อความถูกต้องและครบถ้วนพร้อมทั้งร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ติดตามลูกหนี้ที่ค้ำชำระ

9) จัดทำและนำส่งบัญชี เอกสาร และข้อมูลต่าง ๆ เพื่อชี้แจงเกี่ยวกับกระแสรายรับที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่หักไป ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อให้แน่ใจว่า การคำนวณและยอดกระแสรายรับที่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA

- 10) นำส่งกระแสรายรับที่ได้จากการดำเนินงานจากการคำนวณตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

11) ร่วมกับผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการสำหรับการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป ในการจัดทำบัญชีรายได้ และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และค่าใช้จ่ายของโครงการ

- 12) ประสานงานกับทริสตีเพื่อดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น

เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่นได้แต่งตั้ง บริษัท บัญชีกิจ จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชีของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยมี คุณณัฐฐิรมณ วรรณธรรม (ทะเบียนเลขที่ 13086) เป็นผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาตของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น

งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์	
สินทรัพย์หมุนเวียน	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	52,164,593
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	25,523,183
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,000
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	77,692,776



สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,780,371,412
อุปกรณ์	74,782
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	145,772
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,780,591,966
รวมสินทรัพย์	1,858,284,742
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
หนี้สินหมุนเวียน	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	15,846,149
เงินมัดจำรับค่าเช่า	13,228,212
หนี้สินภายใต้สัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	118,166,687
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	978,929
รวมหนี้สินหมุนเวียน	147,919,977
หนี้สินไม่หมุนเวียน	
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	103,716,974
หนี้สินภายใต้สัญญาโอนสิทธิรายได้-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,661,556,147
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	11,765,273,121
รวมหนี้สิน	1,913,193,098
ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ทุนเรือนหุ้น	1,000,000
กำไรสะสม	(55,908,356)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(54,908,356)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,858,284,742

งบกำไรขาดทุน (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
รายได้	
รายได้จากการให้เช่า	81,702,279
รายได้จากสัญญารับประกันรายรับสุทธิ	52,011,325
รายได้อื่น	7,457,812
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	240,427,359
รวมรายได้	381,598,775



ค่าใช้จ่าย	
ต้นทุนการให้บริการ	25,450,444
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	7,691,731
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	277,654,233
รวมค่าใช้จ่าย	310,796,408
กำไรจากการดำเนินงาน	70,802,367
รายได้ทางการเงิน	-
ต้นทุนทางการเงิน	(159,262,432)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(88,460,065)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(15,447,154)
กำไรสำหรับปี	(103,907,219)

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	กำไร (ขาดทุน) สะสม	ผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,000,000	47,998,863	48,998,863
กำไรสำหรับปี	-	(103,907,219)	(103,907,219)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,000,000	(55,908,356)	(54,908,356)

ภาพรวมของฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

รายได้จากการดำเนินงาน

ปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวม 365.90 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (41.94) จาก 630.24 ล้านบาท ในปี 2567 รายได้ของบริษัทฯ มาจากการดำเนินงานใน 3 ส่วนสำคัญ ได้แก่

1. รายได้จากการให้เช่า ในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ โครงการ พาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์ โครงการ พาร์ค ออร์จีน พญาไท และโครงการ พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ ภายใต้การบริหารของ บริษัท แอมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ซึ่งเป็นกระแสรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินของโครงการ จาก บริษัท เรียว เอสเตท อินทีเกรชั่น จำกัด รายได้ค่าเช่า ในปี 2568 จำนวน 81.70 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (10.59) จาก 91.38 ล้านบาท ในปี 2567 ก่อนหน้า



ในปี 2568 แม้ว่าบริษัทดำเนินธุรกิจครบ 12 เดือน แต่เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 เกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหว บริษัทฯ ดำเนินการตรวจสอบความเสียหายของทรัพย์สินโดยเชิญผู้เชี่ยวชาญจากส่วนงานราชการ หลังจากการตรวจสอบได้เอกสารรับรองว่าโครงสร้างหลักของตัวอาคารแข็งแรงปลอดภัยไม่ได้รับความเสียหาย สามารถใช้งานได้ตามปกติ มีเพียงงานด้านสถาปัตยกรรม ที่ได้รับผลกระทบ บริษัทฯ ดำเนินการ จัดจ้างซ่อมแซมงานสถาปัตยกรรมพร้อมทั้งเคลม ประกันได้ครอบคลุมกับค่าซ่อมแซม สาเหตุจากการซ่อมแซมส่งผลให้รายได้ลดลงในช่วงไตรมาส 3/2568 และรายได้รวมไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่ได้คาดการณ์ไว้ ในช่วงปลายไตรมาส 4/2568 ตรวจสอบรับมอบงานซ่อมแซมแล้วเสร็จ 171 ห้อง ซ่อมเสร็จคิดเป็นเป็นร้อยละ 70 บริษัทฯ สามารถกลับมาปล่อยเช่า ได้เต็มประสิทธิภาพ

2. รายได้อื่น บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 7.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 87.35 จาก 4.11 ล้านบาทในปี 2567 ก่อนหน้า โดยรายได้อื่นของบริษัทฯ เป็นรายได้จากบริการเสริม เช่น บริการทำความสะอาด บริการซักรีด บริการสัญญาณทีวี เป็นต้น ทั้งนี้ในปี 2568 สาเหตุที่รายได้อื่นเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 87.35 เนื่องจากบริษัทฯ มีผลกำไรจากการเคลมประกันจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว

3. กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหนี้สินทางการเงิน บริษัทฯ มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินในปี 2568 จำนวน 224.49 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (52.63) จาก 473.86 ล้านบาท ในปี 2567 ก่อนหน้า เกิดจาก 2 สาเหตุ ลำดับแรก หนี้สินทางการเงินที่ยกมาจากรายปี 2567 หักการจ่ายปันผลให้กับผู้ถือหุ้นในไตรมาส 1-3/2568 และ ไตรมาสที่ 4/2568 (จ่ายชำระวันที่ 13 มีนาคม 2569) ทำให้หนี้สินทางการเงินลดลง ลำดับที่สอง หลังจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์แนวตั้งมีมูลค่าลดลง การคำนวณมูลค่าหนี้สินทางการเงิน จึงเกิดผลกำไรในงบการเงิน กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินนี้ ไม่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินการจัดสรรผลตอบแทน และ ส่วนแบ่งรายได้ไตรมาส ตามวิธีการคำนวณรายได้จากสัญญา RSTA

ค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปี 2568 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารในการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของ เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น รวมทั้งสิ้น 326.46 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (14.12) จาก 380.14 ล้านบาทในปี 2567 ก่อนหน้า โดยค่าใช้จ่ายที่สำคัญของบริษัทฯ ได้แก่

1. ต้นทุนการให้บริการ บริษัทฯ มีต้นทุนในการให้บริการจากการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหาร และ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรย์ลเอ็กซ์ ในปี 2568 จำนวน 25.45 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (11.60) จาก 28.79 ล้านบาทในปี 2567 ก่อนหน้า โดยการปรับตัว ลดลงของต้นทุนการให้บริการเป็นการลดลงตาม รายได้ค่าเช่าที่ลดลง เหตุจากสินทรัพย์อยู่ระหว่างซ่อมแซมในไตรมาส 3/2568 และ ไตรมาส 4/2568

2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจากการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และจากการดำเนินงานของ เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในปี 2568 จำนวน 23.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 79.83 จาก 12.99 ล้านบาท ในปี 2567 ก่อนหน้า เหตุจากการจ้างที่ปรึกษาด้านกฎหมาย ที่ปรึกษาจัดทำ PDPA การจัดเก็บข้อมูล ระบบงานเว็บไซต์ การจัดส่ง email และการบริหารจัดการภายใน อื่นๆ ของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย



3. ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2568 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 277.65 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (17.94) จาก 338.36 ล้านบาท ในปี 2567 ก่อนหน้า เหตุจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2568 มูลค่าราคายุติธรรมภาพรวมของอสังหาริมทรัพย์แนวตั้งหลังจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวพบว่ามูลค่าลดลง บริษัทฯ คาดการณ์ในระยะยาว จะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเนื่องจากทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าราคาของที่ดินมีการปรับขึ้นทุกปี ความนิยมของชาวต่างชาติที่ต้องการที่พักอาศัยมีทำเลที่ตั้งอยู่ในจุดศูนย์กลางของความสะดวกเรื่องการเดินทางใกล้ห้างสรรพสินค้าโรงพยาบาล และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่มีนัยสำคัญต่อดำเนินการจัดสรรผลตอบแทน และส่วนแบ่งรายได้ไตรมาส ตามวิธีการคำนวณรายได้จากสัญญา RSTA

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน

กำไรจากการดำเนินงานในปี 2568 ของบริษัทฯ จำนวน 39.44 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (84.23) จาก 250.10 ล้านบาท ในปี 2567 ก่อนหน้า สาเหตุจาก ปี 2568 บริษัทฯ มีรายการที่มีนัยสำคัญในการคำนวณกำไรจากการดำเนินงาน คือ กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินลดลงจำนวน 249.37 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2568 ของบริษัทฯ 143.34 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (25.91) จาก 193.46 ล้านบาท ในปี 2567 ก่อนหน้า ต้นทุนทางการเงินคือดอกเบี้ยของสัญญา RSTA จำนวนเงินลงทุนในสัญญา RSTA คงเหลือยกมาจากรายการจ่ายดอกเบี้ยของแต่ละไตรมาส คู่กับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในแต่ละไตรมาส รวมสะสม 4 ไตรมาส ในปี 2568 หนี้สินลดลง ต้นทุนทางการเงินจึงลดลง

กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้

ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ในปี 2568 ของบริษัทฯ ซึ่งมาจากรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งที่มาจากกิจกรรมหลักและไม่ใช้กิจกรรมหลักในการดำเนินงาน เท่ากับ (103.90) ล้านบาท ลดลงร้อยละ (283.44) จาก 56.64 ล้านบาทในปี 2567 ก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ มีผลกำไรดังกล่าวผันแปรมาจาก การลดลงของกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน (249.37) ล้านบาท



ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2568 ของบริษัทฯ เท่ากับ 12.26 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (75.48) จาก 50 ล้านบาทในปี 2567 ก่อนหน้า โดยคำนวณตามเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับปี

กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จสำหรับปี ในปี 2568 ของบริษัทฯ มูลค่า (116.16) ล้านบาท ลดลงร้อยละ (1,849.40) จาก 6.64 ล้านบาท ในปี 2567 ก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ มีผลกำไรเกิดจากกิจกรรมดำเนินงานและการลดลงของกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ฐานะทางการเงิน

1. **สินทรัพย์รวม** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวนทั้งสิ้น 1,852.45 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (13.76) จาก 2,147.95 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 71.85 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (19.75) จาก 89.53 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 1,780.59 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (13.50) จาก 2,058.42 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยการลดลงของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมาจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ร้อยละ (13.49)

2. **หนี้สินรวม** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวนทั้งสิ้น 1,972.39 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (8.34) จาก 2,151.74 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 128.82 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (1.92) จาก 131.34 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 1,843.57 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (8.75) จาก 2,020.40 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากการปรับมูลค่าหนี้สินทางการเงินและการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายโทเคนดิจิทัล

3. **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (119.94) ล้านบาท ลดลงร้อยละ (3,073.02) จาก (3.78) ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จากกิจกรรมดำเนินงาน บริษัทฯ มีผลกำไร 39.44 ล้านบาท แต่เมื่อนำมาหักต้นทุนทางการเงินหักรายได้ภาษีเงินได้ ผลประกอบการรวมเป็นขาดทุนสำหรับปี (116.16) ล้านบาท

4. **กระแสเงินสด** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานจากกิจกรรมดำเนินงานทั้งสิ้น 89.65 ล้านบาท เงินสดสุทธิจากกิจกรรมการลงทุน จำนวน (0.08) ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน (104.84) ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิตั้งแต่ก่อตั้งขึ้นเท่ากับ 60.66 ล้านบาท



การป้องกันการใช้อิทธิพลภายใน (Insider Trading)

(ก) กำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการใช้อิทธิพลภายในพร้อมแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องถือปฏิบัติโดย ห้ามมิให้บุคคลผู้ซึ่งรู้หรือครอบครองข้อมูลภายในที่เกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซื้อมาหรือขายโทเคนดิจิทัลก่อนที่ข้อมูลดังกล่าวจะถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ และ/หรือเปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่ว่าด้วยวิธีใด

(ข) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารทุกราย ต้องไม่ซื้อมาหรือขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรย์ลเอ็กซ์ ภายใน 30 วัน ก่อนที่จะเผยแพร่ผลการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีต่อสาธารณชนและรออนุญาต 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยงบการเงินดังกล่าว

(ค) กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในหน้าที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดเงื่อนไขสัญญาให้ผู้รับมอบหมายไม่กระทำการใด ๆ (รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และ/หรือ บุคคลอื่นใดของผู้รับมอบหมาย ซึ่งอยู่ในฐานะที่สามารถรู้ข้อมูลที่เป็นข้อมูลภายในได้ไม่กระทำการใด ๆ) ที่เกี่ยวข้อง กับข้อมูลที่เป็นข้อมูลภายในหรือกระทำการใด ๆ โดยใช้หรืออาศัยข้อมูลที่เป็นข้อมูลภายใน อันมีผลเป็นการฝ่าฝืน หรือ ขัดต่อกฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาด หลักทรัพย์ฯ และกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่เกี่ยวข้อง

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้อง ทั้งข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และโปร่งใส ตามข้อกำหนดของ ก.ล.ต. และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ตลอดจนข้อมูลอื่น ๆ ที่อาจมีผลต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือมีผลต่อการตัดสินใจลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงในราคา หรือมูลค่าของโทเคนดิจิทัล โดยจะดำเนินการ ดังนี้

(ก) มีกลไกที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยต่อนักลงทุน ไม่ทำให้สำคัญผิดและเพียงพอต่อการตัดสินใจของนักลงทุน

(ข) มีผู้ที่ทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเผยแพร่ข้อมูลที่เกี่ยวข้องผ่านช่องทางของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

(ค) เปิดเผยค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่น ๆ ที่ผู้สอบบัญชีให้บริการ

รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับ เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งเป็นผู้ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายได้จากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จาก เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งเป็นผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุดภายหลังการออกและเสนอขาย โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรย์ลเอ็กซ์ ได้แก่ โครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออร์จิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายการระหว่าง เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ดังนี้



1) รายได้จากสัญญา RSTA ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งเป็นสัญญาระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำนวน 112.70 ล้านบาท ตามที่เปิดเผยไว้ในงบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (งวดบัญชีสำหรับไตรมาสที่ 3 และ 4 ของปีโครงการที่ 2 และไตรมาสที่ 1 และ 2 ของปีโครงการที่ 3)

2) รายได้จากสัญญารับประกันรายรับสุทธิ ซึ่งเป็นสัญญาระหว่าง เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น และพาร์ค ลักชัวรี่ ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิ จำนวน 52.01 ล้านบาท ตามที่เปิดเผยไว้ในงบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (งวดบัญชีสำหรับไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการที่ 2)



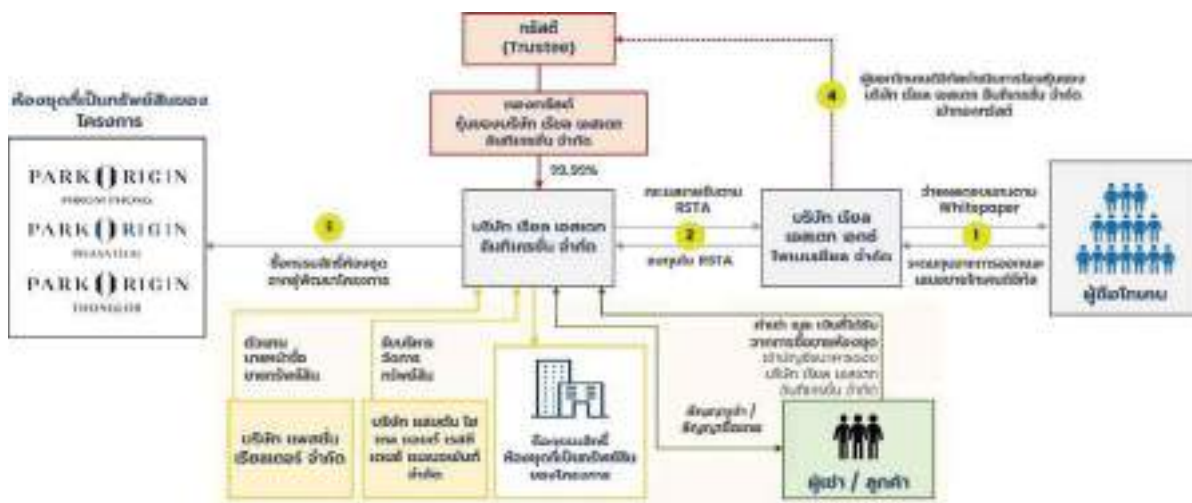


ส่วนที่ 3

แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์
เป้าหมาย และแนวทาง
การดำเนินงานกิจการ



แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้นำเงินส่วนหนึ่งไปลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากห้องชุดบางส่วน ของ โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ โดยมี รายละเอียดและจำนวนของห้องชุดตามเอกสารแนบ 2 ("ทรัพย์สินของโครงการ") ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยกลุ่ม PARK และผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้อินหุ้นของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์

โดยหลังจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการออก และเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์เชนจ์เสร็จสิ้น เรียมเอสเตท อินทิเกรชั่น ได้ดำเนินการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการ ได้แก่ บริษัท แพลชั่น เรียมเตอร์ จำกัด (PRT) โดยที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำรายได้ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินของโครงการหลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA มาจัดสรรและจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

และเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 หรือ 15 วันหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้โอนหุ้นใน เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ให้แก่กรัสตีเพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองกรัสตี เพื่อเป็นการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลและป้องกันมิให้ทรัพย์สินของกองกรัสตี ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการผูกพัน โดยที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน และเป็นการจัดตั้งกองกรัสตีสำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนและพระราชบัญญัติกรัสตี



โดยการระดมทุนในครั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะนำเทคโนโลยีบล็อกเชนมาประยุกต์ใช้ในการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ โดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการสร้างและจัดสรรโทเคนดิจิทัลผ่านสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) ให้มีความปลอดภัย โปร่งใส และผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้

ทั้งนี้ การจ่ายผลตอบแทนจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1) ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในปีที่ 1-10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) ซึ่งได้มีการรับประกันรายรับสุทธิโดย PARK ที่ในช่วงปีที่ 1-5 ของโครงการที่ร้อยละ 4.00 ร้อยละ 4.25 ร้อยละ 4.50 ร้อยละ 4.75 และร้อยละ 5.00 ต่อปีของมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามลำดับ และ

2) ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิในปีที่ 6-10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ)

โดยผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับข้างต้นนั้น จะถูกโอนจากผลการดำเนินงานของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น มายังผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA เพื่อดำเนินการแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดของสัญญา RSTA ได้ในเอกสารแนบ 1

ลักษณะการบริหารจัดการทรัพย์สิน

ลักษณะการบริหารจัดการทรัพย์สินภายหลังการระดมทุนจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินภายหลังการระดมทุนจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล บริษัท แฮมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("HHR") เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ IP (โดยมีรายละเอียดโครงการ IP ตามข้อ 2.2) พร้อมกับเข้าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ทั้งนี้ ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการที่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องเริ่มดำเนินการทยอยขายทรัพย์สินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้ดำเนินการว่าจ้าง PRT ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ ORI ให้เป็นตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ โดยลักษณะการทำสัญญาระหว่าง เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น กับ PRT จะเป็นลักษณะแบบไม่ผูกขาด (Non-Exclusive) กล่าวคือ PRT ตกลงเป็นผู้ให้บริการตัวแทนขายทรัพย์สินกับ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เมื่อถึงเวลาที่กำหนดตามสัญญา ในขณะที่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น อาจพิจารณาใช้ตัวแทนรายอื่นโดยไม่ใช้บริการ PRT หรือเลือกใช้ตัวแทนรายอื่นไปพร้อมกับ PRT ก็ได้ โดยพิจารณาจากความเหมาะสมผลด้าน ราคา เงื่อนไขการให้บริการ และความสามารถในการทำงานของตัวแทนดังกล่าว ซึ่งจะต้องยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ



รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คือ บริษัท แอมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือ HHR ซึ่งมี บริษัท พรโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ซึ่งบริษัท พรโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นโดย ORI คิด เป็นร้อยละ 75.00 โดยรายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้ HHR เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0115564021630) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อ วันที่ 10 กันยายน 2564 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการจัดการอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร และมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติการอบรม	ประสบการณ์การทำงาน
นางปีณิตา ศิลปะสุวรรณ (Deputy Managing Director)	43	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี รัฐศาสตรบัณฑิต สาขา ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - ปริญญาโท วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการธุรกิจ University of Bath สหราชอาณาจักร	- ผู้อำนวยการฝ่ายขาย เมอเวนพิก บีดีเอ็มเอส เวลเนส รีสอร์ท - ผู้อำนวยการฝ่ายขาย อินเตอร์ คอนติเนนตัล พัทยา รีสอร์ท - ผู้อำนวยการฝ่ายขาย ดี แกรีน โฮเทล แบงค็อก



คำตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับ

HHR ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของโครงการ มีสิทธิได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคำตอบแทนจะขึ้นอยู่กับรายได้ที่ได้รับจากการหาผู้เช่าตามสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุด ซึ่งสามารถสรุปรายการที่สำคัญได้ ดังนี้

1) ค่าธรรมเนียมบริหารในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมที่ได้รับจากทรัพย์สินของโครงการต่อปี โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่โครงการได้รับตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าแต่ละราย โดยไม่รวมเงินชดเชย เงินถดถอยจ่าย และรายได้อื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้เช่า (เช่น รายได้จากการจำหน่ายห้องชุด) ทั้งนี้ HHR จะมีการกำหนดค่าธรรมเนียมบริหารขั้นต่ำที่จะได้รับตามแผนการบริหารในแต่ละปี

2) ค่านายหน้า (Commission) ในการจัดหาผู้เช่าและบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของทรัพย์สินของโครงการ เมื่อมีการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่าทุกประเภท ทั้งสัญญาเช่าระยะสั้นและระยะยาว โดยค่านายหน้าจะถูกจ่ายให้ HHR ในกรณีที่ HHR เป็นผู้หาผู้เช่าหรือถูกจ่ายให้กับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อื่น (Relocation Agent) โดยที่ HHR จะไม่มีสิทธิได้รับค่านายหน้ากรณีที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเป็นผู้หาผู้เช่าให้กับทรัพย์สินของโครงการ มีรายละเอียดรูปแบบค่านายหน้า ดังนี้

รูปแบบสัญญาเช่า	ค่านายหน้าซึ่งคำนวณจากอัตราค่าเช่า รายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ
กรณีที่ทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ โดยมีอายุสัญญาเช่าไม่ถึง 1 ปี	ร้อยละ 8.00 ของค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญาเช่า
กรณีที่ทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ โดยมีอายุสัญญาเช่า 1 ปีขึ้นไป	ร้อยละ 8.00 ของค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญาเช่า เฉพาะส่วนที่ไม่เกิน 1 ปี
กรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา	ร้อยละ 4.00 ของค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญาเช่า เฉพาะส่วนที่ไม่เกิน 1 ปี

ทั้งนี้ HHR สามารถพิจารณาดำเนินการปรับค่านายหน้าในการหาผู้เช่าให้เหมาะสมกับสภาวะตลาดในขณะนั้น โดยต้องมีการชี้แจงเหตุผลให้เจ้าของกลุ่มห้องชุดทราบและอนุมัติ

นอกจากนี้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะพิจารณากันเงินสำรองไว้ที่อัตราประมาณอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีในช่วงปีที่ 1-5 ของโครงการ และร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมในช่วงปีที่ 6 ของโครงการเป็นต้นไป สำหรับกรณีการปรับปรุงซ่อมแซมห้องชุดเพื่อให้อยู่ในสภาพการให้บริการกับลูกค้า และกันเงินสำรองบางส่วนไว้เพื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น พิจารณาแล้วเห็นว่าเงินสำรองดังกล่าวเพียงพอต่อการดำเนินงานตลอดอายุโครงการ

จากการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความเห็นว่า ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความเหมาะสมผล เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาถึงความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อคำนึงถึงความสามารถด้านการตลาด ความสามารถในการหาและบริหารผู้เช่า ความสามารถในการบริหารต้นทุนการดูแลรักษาทรัพย์สิน รวมถึงชื่อเสียงและบุคลากรของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



นอกจากนี้อัตราค่าธรรมเนียมบริหารดังกล่าวสามารถเทียบเคียงกับค่าตอบแทนที่ HHR ได้รับจากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับโครงการ IP (Hampton) สำหรับโครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กับผู้ออกโทเคนดิจิทัล เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น และทรัสตี

ความสัมพันธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นบริษัทจำกัดก่อตั้งเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565 โดยมี ดร. วีรพงษ์ ชุตินันท์ นางสาวสิริพรรณ สุชาติ และนางสาวธิดารัตน์ มิธดา เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.00 มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ คือ เพื่อเป็นผู้เสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์เท่านั้น จึงไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจใด ๆ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ความสัมพันธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น

เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นบริษัทจำกัด ก่อตั้งเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2565 โดยมี บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด นางสาวทิพาพรรณ ภัทรวินทร์ และนายเกร์ อิชยพฤกษ์ เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.00 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่า และดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเอง หรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น จึงไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจใด ๆ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ความสัมพันธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับทรัสตี

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("บลจ. ไทยพาณิชย์") ผู้ได้รับการแต่งตั้งเป็นทรัสตี สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ มีความเป็นอิสระจากทั้งผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยทรัสตีมีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ที่ก่อตั้งโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความชำนาญและความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ซึ่งต้องปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี) จึงไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้น หรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจใด ๆ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับทรัพย์สินของโครงการ

เนื่องจาก HHR ให้บริการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับโครงการคอนโดมิเนียมในเครือของ ORI และ HHR ยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ IP เพราะเหตุนี้ HHR จึงมีการบริหารจัดการโครงการ IP อื่นที่อาจแข่งขันทางธุรกิจกับทรัพย์สินของโครงการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ตามห้องชุดที่อยู่ในโครงการ IP ล้วนแล้วแต่เป็นห้องชุดที่จำหน่ายให้ผู้ซื้อทั่วไป จึงไม่ได้ถือเป็นกรรมสิทธิ์ของ ORI แต่อย่างใด อีกทั้งค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากการบริหารทรัพย์สินของโครงการ และทรัพย์สินในโครงการ IP นั้นไม่แตกต่างกัน ทำให้กลุ่ม ORI ซึ่งรวมถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีเหตุที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์สำหรับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม



โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	จำนวนอาคาร	จำนวนห้องชุด	จำนวนยูนิตของ IP
โครงการพาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์	ซอยสุขุมวิท 24 แขวง คลองตัน เขต คลองเตย กรุงเทพฯ	6 อาคาร (1 อาคารพาณิชย์)	2,076 ยูนิต	490 ยูนิต (เฉพาะอาคาร 4 และอาคาร 5)
โครงการพาร์ค ออร์จีน พญาไท	ถนนพญาไท แขวง พญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	1 อาคาร	550 ยูนิต	127 ยูนิต
โครงการพาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ	ซอยทองหล่อ 10 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	3 อาคาร	1,098 ยูนิต	196 ยูนิต (เฉพาะอาคาร A)

กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1) การขายห้องชุดแบบปกติ โดยเป็นการขายห้องชุดให้กับลูกค้าที่มีความสนใจซื้อห้องชุดของแต่ละโครงการในแต่ละทำเลตามรูปแบบการขายปกติ ซึ่งวัตถุประสงค์ในการซื้อทรัพย์สินของลูกค้าส่วนใหญ่จะซื้อไว้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย และซื้อเพื่อการลงทุนทั้งในรูปแบบการปล่อยเช่าและเก็งกำไรทั้งระยะสั้นและระยะยาว

2) การขายห้องชุดในรูปแบบ Investment Program ("โครงการ IP") กล่าวคือ PARK จะคัดเลือกห้องชุดบางส่วนสำหรับโครงการที่ PARK เล็งเห็นว่าอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสำหรับการปล่อยเช่าเพื่ออยู่อาศัย โดยพิจารณาจากความต้องการของผู้เช่าทั้งคนไทยและชาวต่างชาติ เช่น ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน โรงเรียน สถานประกอบการต่าง ๆ รวมถึงยังมีแนวทางการตกแต่ง การออกแบบพื้นที่ใช้สอย และระบบส่วนกลางของโครงการให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าและผู้เช่าในแต่ละพื้นที่ตั้งแต่เริ่มโครงการ ซึ่งห้องชุดที่อยู่ในโครงการ IP จะถูกขายให้กับลูกค้าในรูปแบบของการซื้อเพื่อการลงทุน โดยผู้ซื้อหลังจากที่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินแล้วจะยินยอมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ IP เป็นผู้บริหารจัดการเพื่อหาผู้เช่าและนำรายได้ภายหลังหักค่าใช้จ่ายมาเฉลี่ยเพื่อจ่ายเป็นผลตอบแทนให้ผู้ลงทุน โดยมีขั้นตอนสำหรับการลงทุนห้องชุดของ PARK สำหรับโครงการ IP โดยสังเขป ดังนี้

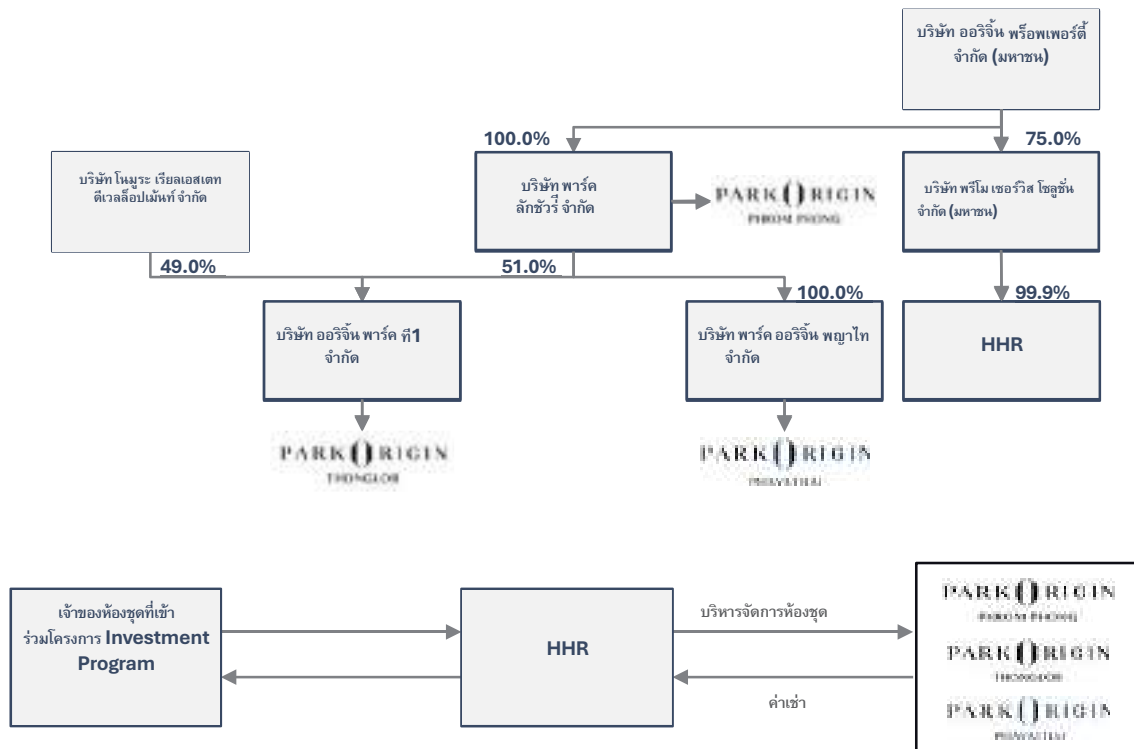
2.1) ลูกค้าทำสัญญาซื้อขายกับโครงการเพื่อซื้อห้องชุดพักอาศัย และดำเนินการชำระเงินเพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับโครงการ IP

2.2) ลูกค้าทำสัญญาให้สิทธิกับบริษัทบริหารจัดการโครงการ (ซึ่งโครงการส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทในกลุ่ม ORI ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเพียงส่วนน้อยที่มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน) เพื่อว่าจ้างให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการจัดหาผู้เช่า โดยมีเงื่อนไขและอัตราผลตอบแทนตามที่ตกลงกัน ทั้งนี้ โดยทั่วไปสัญญาดังกล่าวจะเป็นสัญญาระยะยาว 10 ปี และอาจมีการรับประกันรายรับสุทธิในช่วง 3-5 ปีแรกแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับประเภทโครงการ

2.3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการหาผู้เช่า และรับค่าเช่า/ค่าบริการจากผู้เช่า

2.4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายผลตอบแทนให้กับเจ้าของห้องชุดจากค่าเช่าและค่าบริการสุทธิ โดยมี การตกลงอัตราผลตอบแทนและสัดส่วนไว้ตั้งแต่แรก และอาจมีการรับประกันรายรับสุทธิในช่วงปีแรก ๆ ซึ่ง ความถี่ในการจ่ายผลตอบแทนขึ้นอยู่กับข้อตกลงกัน





แม้ว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ HHR ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการอย่างระมัดระวัง อีกทั้งห้องชุดที่อยู่ในโครงการ IP ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของ ORI และค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากการบริหารทรัพย์สินของโครงการ และทรัพย์สินของโครงการ IP นั้นไม่แตกต่างกัน แต่เพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกับ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้กำหนดแนวทางในการป้องกัน ความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นไว้ดังต่อไปนี้

1) ทุกครั้งที่ผู้สนใจห้องชุด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอห้องชุดที่ยังไม่มีผู้เช่า หรือห้องชุดที่สัญญาเช่ากำลังจะหมดอายุทั้งหมดให้ผู้เช่าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของโครงการ หรือทรัพย์สินอื่นที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้บริหารจัดการ ซึ่ง เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะจัดให้มีการสุ่มตรวจสอบ ซึ่งอาจทำโดยการโทรศัพท์ไปสอบถามข้อมูลห้องชุดที่ว่างเพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติตามข้อตกลง เพื่อให้การนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินทั้งหมดมีความเท่าเทียม

2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอค่าเช่าของอาคารห้องชุดให้เช่าที่กำหนดให้อยู่ในระดับที่สามารถเทียบเคียงกันได้ เมื่อคำนึงถึงขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ท่าเลที่ตั้ง และรูปแบบของอาคารห้องชุด เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และเพื่อให้ผู้เช่าแต่ละรายมีข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถให้เช่าได้ในเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจ



3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องกำหนดผลตอบแทนการขายของพนักงานขายที่กำหนดให้อยู่ในระดับที่สามารถเทียบเคียงกันได้ เมื่อคำนึงถึงขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ท่าเลที่ตั้ง และรูปแบบของอาคารห้องชุด เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และเพื่อให้พนักงานขายมีแรงจูงใจในการขายอย่างเท่าเทียมกัน

4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำรายงาน หรือนำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจจะเช่าทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินของโครงการเป็นรายไตรมาสให้แก่เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ในรายงานดังกล่าวจะระบุท่าเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย อัตราค่าเช่า และรายละเอียดของอาคารห้องชุดที่ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะช่วยให้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถตรวจสอบความโปร่งใสในการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในด้านการหาผู้เช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินของโครงการและ/หรือ ทรัพย์สินอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้

5) เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการจัดทำประมาณการผลการดำเนินงานรายปี และกำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีสิทธิพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตามความเหมาะสม กรณีที่ผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดตามเอกสารแนบ 4

รายละเอียดเกี่ยวกับตัวแทนขายทรัพย์สิน

ข้อมูลเกี่ยวกับตัวแทนขายทรัพย์สิน

ตัวแทนขายทรัพย์สินคือ บริษัท แพลชั่น เรียวเตอร์ จำกัด หรือ PRT ซึ่งมี บริษัท พรโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ซึ่ง บริษัท พรโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นโดย ORI คิดเป็นร้อยละ 75.00 โดย รายละเอียดเกี่ยวกับตัวแทนขายทรัพย์สินสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

PRT เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0115558016182) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2558 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการให้คำปรึกษา และให้บริการด้านการซื้อการขายอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร นอกจากนี้ ยังเป็นตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,000,000 บาท

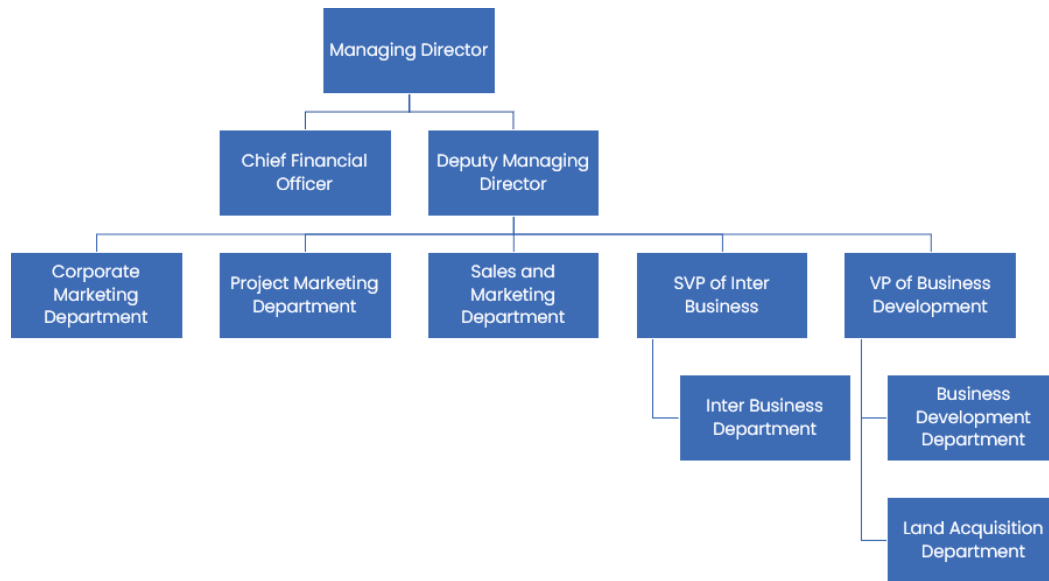
ประสบการณ์ของตัวแทนขายทรัพย์สินและคณะผู้บริหาร

PRT เป็นผู้ให้บริการตัวแทนขายทรัพย์สินอย่างครบวงจร โดย PRT มีผู้บริหารและทีมงานที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มานานกว่า 10 ปี ซึ่ง PRT มีความเชี่ยวชาญทั้งในด้านการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับกลุ่มลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ เนื่องจาก PRT มีบุคลากรที่สามารถพูดได้ถึง 3 ภาษา คือ อังกฤษ ไทย จีน เพื่อสนองความต้องการของฐานลูกค้าสำคัญในประเทศจีน ฮ่องกง สิงคโปร์ ไต้หวัน และญี่ปุ่น PRT มีกลุ่มลูกค้าครอบคลุมกลุ่มลูกค้ารายย่อยและลูกค้าธุรกิจ และมีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำในการให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร ซึ่งรวมถึงการให้บริการตัวแทนขายทรัพย์สิน บริการ นายหน้าในการหาผู้เช่า และบริการวิเคราะห์ตลาด และความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวตั้งและแนวราบของโครงการในบริเวณกรุงเทพและปริมณฑล และพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)



ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติการอบรม	ประสบการณ์การทำงาน
สุวัชรีย์ ตันตประศาสน์ (SVP of Inter Business)	51	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาโท Global Marketing Staffordshire University สหราชอาณาจักร	- ผู้จัดการฝ่ายการตลาด ต่างประเทศ บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) - ผู้จัดการฝ่ายการตลาด บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) - ผู้จัดการฝ่ายการตลาด บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
จิราภรณ์ ชาญทวีศรีสุข (Deputy Managing Director)	43	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี คณะการสื่อสารมวลชน มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ - ประกาศนียบัตร “Mini MBA” คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- Assistant Vice President ฝ่ายการตลาดลูกค้าองค์กร บริษัท พรีเมอ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด - ผู้จัดการฝ่ายขาย และการตลาด บริษัทในเครือ ดีบีเอ็ม เอ - ผู้จัดการฝ่ายการตลาด และลูกค้าสัมพันธ์ บริษัท ดีบีเอ็ม เอ (1991) จำกัด (มหาชน)
วิทวัส พลคำ (VP of Business Development)	45	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี คณะวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	- แผนกจัดหาที่ดิน บริษัท บริกา เนีย จำกัด (มหาชน) - แผนกจัดหาที่ดิน บริษัท ออร์จีน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) - แผนกจัดหาที่ดิน บริษัท ดีบีเอ็ม เอ (1991) จำกัด (มหาชน) - นักวิเคราะห์ GIS บริษัท ชัยโย เอ เอ จำกัด





ค่าตอบแทนที่ตัวแทนขายทรัพย์สินจะได้รับ

PRT ในฐานะตัวแทนขายทรัพย์สินมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นตัวแทนการจำหน่ายทรัพย์สิน (Selling Agent) สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ โดยค่าตอบแทนขึ้นอยู่กับราคาขายทรัพย์สินของโครงการที่ PRT ขายได้ตามสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย ซึ่ง PRT จะได้รับค่านายหน้า (Commission) จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในปีที่ 6-10 (รวมถึงกรณีที่มีการขยายโครงการ) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการขายห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรม (เช่น ภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนต่าง ๆ) อย่างไรก็ตาม เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีความเห็นว่าตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) รายอื่นนอกเหนือจาก PRT มีความสามารถในการช่วยเหลือ เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการให้บรรลุเป้าหมายตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนในฉบับนี้ได้เหมาะสมกว่า เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถดำเนินการว่าจ้างตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) รายดังกล่าวเพื่อช่วยเหลือในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้เช่นกัน โดยการว่าจ้างขายทรัพย์สิน เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะพิจารณาจากคุณสมบัติเหมาะสมด้านราคา เชื่อมั่นให้บริการและความสามารถในการทำงานของตัวแทนดังกล่าว ซึ่งจะต้องยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ ทั้งนี้ การกำหนดราคาขายทรัพย์สินของโครงการต้องเป็นไปตามเงื่อนไขในส่วนที่ 4 ข้อ 2.3.2

จากการพิจารณาคุณสมบัติเหมาะสมของอัตราค่าธรรมเนียมของตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) นั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความเห็นว่า ค่านายหน้าจากการขายทรัพย์สินมีความเหมาะสม เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาถึงความสามารถของตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ในการหาผู้ซื้อทรัพย์สินของโครงการในปีที่ 6-10 ความสามารถด้านการตลาด รวมถึงชื่อเสียงและบุคลากรของตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) นอกจากนี้อัตราค่านายหน้า (Commission) ดังกล่าวเป็นอัตราทั่วไปที่ไม่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากอัตราของตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) รายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน



การใช้เงินตามวัตถุประสงค์ของการระดมทุน

รายงานการใช้เงิน

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ประมาณการใช้เงิน สุทธิจาก ICO	จำนวนเงินใช้จริง (ณ วันที่ 8 กันยายน 2566)	จำนวนเงินคงเหลือ (ณ วันที่ 8 กันยายน 2566)
1) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จากเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งเป็นผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุดภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ซีรีส์ ดังนี้ - ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ จำนวน 93 ห้อง - ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท จำนวน 84 ห้อง - ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ จำนวน 67 ห้อง	2,304.00 ล้านบาท	2,303.60 ล้านบาท	0.40 ล้านบาท
2) ใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	96.00 ล้านบาท	77.00 ล้านบาท	19.00 ล้านบาท
รวมทั้งหมด	2,400.00 ล้านบาท	2,380.60 ล้านบาท	19.40 ล้านบาท

รายงานการใช้เงินจำแนกตามสินทรัพย์อ้างอิงของโครงการ

โครงการ	จำนวนห้อง	จำนวนพื้นที่ (ตร.ม.)	เงินที่ใช้ในการ ลงทุนเข้าซื้อ ห้องชุด (ล้านบาท)	ค่าธรรมเนียม การโอนห้องชุด (ล้านบาท)	เงินที่ใช้ในการลงทุน ห้องชุดทั้งสิ้น (ล้าน บาท)
พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์	93	3,425.25	871.36	8.27	879.63
พาร์ค ออริจิน พญาไท	84	2,657.39	750.56	7.22	757.78
พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ	67	2,470.17	659.83	6.36	666.19
รวมทั้งสิ้น	244	8,552.81	2,281.75	21.85	2,303.60



การปล่อยเช่าและค่าเฉลี่ย

อัตราการปล่อยเช่าสินทรัพย์อ้างอิงของโครงการ

ตามที่คุณออกโทเคนดิจิทัลได้แต่งตั้ง บริษัท แฮมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (HHR) ในฐานะผู้บริหารทรัพย์สินของโครงการ คุณออกโทเคนดิจิทัลสามารถสรุปภาพรวมผลการดำเนินงานและอัตราการปล่อยเช่าสินทรัพย์อ้างอิงของโครงการจำนวน 3 แห่ง ได้แก่ โครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออร์จิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ โดยจำแนกเป็นผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนหรือรายไตรมาส ดังนี้

ไตรมาส/ปี	พาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์		พาร์ค ออร์จิน พญาไท		พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ		ค่าเฉลี่ยรวม
	จำนวนห้อง	อัตราปล่อยเช่า	จำนวนห้อง	อัตราปล่อยเช่า	จำนวนห้อง	อัตราปล่อยเช่า	
3/2566	93 ห้อง	45.00%	84 ห้อง	45.00%	67 ห้อง	50.00%	46.67%
4/2566	93 ห้อง	65.00%	84 ห้อง	65.00%	67 ห้อง	75.00%	68.33%
1/2567	93 ห้อง	70.00%	84 ห้อง	75.00%	67 ห้อง	80.00%	75.00%
2/2567	93 ห้อง	80.00%	84 ห้อง	80.00%	67 ห้อง	95.00%	85.00%
3/2567	93 ห้อง	81.00%	84 ห้อง	83.00%	67 ห้อง	95.00%	86.33%
4/2567	93 ห้อง	83.87%	84 ห้อง	83.33%	67 ห้อง	88.06%	85.09%
1/2568	93 ห้อง	81.24%	84 ห้อง	85.40%	67 ห้อง	86.14%	84.02%
2/2568	93 ห้อง	82.20%	84 ห้อง	72.62%	67 ห้อง	47.76%	67.72%
3/2568	93 ห้อง	79.57%	84 ห้อง	77.38%	67 ห้อง	40.30%	65.75%
4/2568	93 ห้อง	82.08%	84 ห้อง	72.22%	67 ห้อง	44.78%	66.36%





PARK ORIGIN
PHROM PHONG



พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์

โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ หรือโครงการ พาร์ค 24 พัฒนาโดย PARK เป็นโครงการคอนโดมิเนียมรูปแบบ High Rise จำนวน 6 อาคาร ตัวโครงการแบ่งเป็น 2 เฟส โดยเฟสแรกมีจำนวน 3 อาคาร (อาคาร 1 ใช้สำหรับเป็นอาคารพาณิชย์) และเฟสสองจำนวน 3 อาคาร ซึ่งโครงการถูกพัฒนาอยู่บนพื้นที่ประมาณ 12 ไร่ ระหว่างซอยสุขุมวิท 22 และสุขุมวิท 24 โครงการชูจุดเด่นในเรื่องของศักยภาพของทำเลซึ่งอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น Metropolitan Rapid Transit (“MRT”) สถานีศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ Bangkok Transit System (“BTS”) สถานีพร้อมพงษ์ Emporium EmQuartier และสวนสาธารณะเบญจสิริ รวมไปถึงอาคารสำนักงานต่าง ๆ ที่อยู่บริเวณโดยรอบ นอกจากนี้ ทางโครงการยังเน้นจุดเด่นและคุณค่าของโครงการเรื่องพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดพื้นที่สีเขียวประมาณ 10 ไร่ พร้อมพื้นที่ส่วนกลางอื่นที่ครบครันเพื่อให้บริการผู้อยู่อาศัยได้อย่างครบวงจร เช่น ฟิตเนส สระว่ายน้ำที่มีความยาวถึง 40 เมตร ห้องสมุด และห้องประชุม เป็นต้น ด้วยทำเลที่อยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกทุกประเภท สถานประกอบการต่าง ๆ รวมถึงการออกแบบโครงการที่มีความหรูหรา เรียบง่าย และมีความเป็นธรรมชาติ โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ จึงเป็นที่ต้องการของผู้เช่าที่เป็นคนวัยทำงานช่วงอายุประมาณ 30 – 50 ปีที่มีสถานที่ทำงานอยู่ในย่าน CBD และต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชนเพื่อไปยังสถานที่ทำงาน จั๊วจ่ายใช้สอย หรือพบปะสังสรรค์กับเพื่อนฝูงและครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เช่าต่างชาติสัญชาติญี่ปุ่นและยุโรปที่มีการย้ายถิ่นฐานมายังประเทศไทยในลักษณะ Long stayer ที่ต้องอยู่อาศัยเพื่อพำนักระยะยาว โดยกลุ่มผู้เช่าที่เป็นพนักงานเหล่านี้ มีสวัสดิการที่บริษัทต้นสังกัดออกค่าใช้จ่ายค่าที่พักไว้ในลักษณะสัญญาเช่าระยะยาวกับโครงการ และกลุ่มผู้เช่าดังกล่าวส่วนใหญ่มั่นคงทางการเงินและต้องการบริการสิ่งอำนวยความสะดวกเสริม จึงเลือกที่จะเช่าที่อยู่อาศัยแบบเช่าระยะยาวมากกว่าการซื้อ นอกจากนี้ โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ ยังเป็นที่ต้องการของผู้เช่ากลุ่มอื่นที่ไม่ใช่คนทำงาน เช่น กลุ่มนักเรียน นักศึกษา และกลุ่มลูกค้าอื่น ๆ ที่อาจมีความต้องการเช่าในระยะเวลาชั่วคราว เช่น เช่าห้องชุดอาศัยเพื่อความสะดวกในการรักษาตัวเนื่องจากต้องมีการพบแพทย์ในละแวกใกล้เคียงอย่างต่อเนื่อง เป็นต้น

ปัจจุบัน โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ ได้ปิดการขายสำหรับอาคาร 2 และ 3 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในส่วนของอาคาร 4 นั้น PARK ได้มีแนวคิดการขายห้องชุดในรูปแบบโครงการ IP และได้แต่งตั้งให้ Ascott ซึ่งเป็นบริษัทบริหารจัดการทรัพย์สินระดับนานาชาติ และมีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ มาเป็นระยะเวลามากกว่า 30 ปี เป็นผู้บริหารจัดการห้องชุดสำหรับอาคาร 4 ในรูปแบบ Serviced Apartment ซึ่งปัจจุบันสามารถปิดการขายไปได้แล้วกว่าร้อยละ 90.05 นอกจากนี้ในส่วนของอาคารที่ 5 และ 6 นั้น ยังอยู่ระหว่างการขาย โดยห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินของโครงการในอาคาร 6 บางส่วนนั้นจะถูกนำมาออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะถูกกล่าวถึงในส่วนที่ 3 ข้อ 3.1.5 ทั้งนี้สามารถสรุปรายละเอียดของโครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ ได้ดังนี้



รายการอาคาร	จำนวนชั้น	จำนวน ยูนิต ทั้งหมด	จำนวน ยูนิตของ โครงการ	จำนวนยูนิต ภายใต้ โครงการ IP	ปีที่สร้าง แล้วเสร็จ	สถานะโครงการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)
อาคาร 1	2	4	-	-	2560	ปิดการขาย
อาคาร 2	51	532	-	-	2560	ปิดการขาย
อาคาร 3	29	300	-	-	2560	ปิดการขาย
อาคาร 4	29	300	1	300	2561	อยู่ระหว่างการขาย โดยปิด การขายไปแล้ว 299 ยูนิต (ร้อยละ99.67%)
อาคาร 5	51	520	90	190	2561	อยู่ระหว่างการขาย ปิดการ ขายไปแล้ว430 ยูนิต (ร้อยละ 82.69%)
อาคาร 6	44	420	35	-	2561	อยู่ระหว่างการขาย ปิดการ ขายไปแล้ว385 ยูนิต (ร้อยละ 91.67%)

รายละเอียดอื่นเกี่ยวกับโครงการ

จำนวนลิฟท์	โครงการมีลิฟท์ทั้งหมด 23 ตัว 1. อาคาร 1 ไม่มีลิฟท์ เนื่องจากเป็นอาคารพาณิชย์ความสูง 2 ชั้น 2. อาคาร 2 มีลิฟท์ทั้งหมด 5 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 4 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว 3. อาคาร 3 มีลิฟท์ทั้งหมด 4 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 3 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว 4. อาคาร 4 มีลิฟท์ทั้งหมด 4 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 3 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว 5. อาคาร 5 มีลิฟท์ทั้งหมด 5 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 4 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว 6. อาคาร 6 มีลิฟท์ทั้งหมด 5 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 4 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว
สิทธิ์การจอดรถ	ประมาณ 49% ไม่รวมจอดซ้อนคัน
สิ่งอำนวยความสะดวก	1. ลิอบบี้พร้อมสัญญาณอินเทอร์เน็ตไวไฟ 2. ห้องจดหมาย 3. สระว่ายน้ำผู้ใหญ่-เด็กและ จากุซซี่ 4. ห้องฟิตเนสและโยคะ 5. ห้องอบไอน้ำ 6. ห้องสมุดและห้องนั่งเล่น 7. ห้อง ประชุม 8. สนามเด็กเล่น 9. พื้นที่สีเขียวขนาด 10 ไร่ 10. Shuttle Bus 11. จักรยานให้ยืม
ระบบรักษาความปลอดภัย	1. กล้อง CCTV 2. ระบบ Key Card 3. Digital Door Lock พร้อมพนักงานรักษาความ ปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	65 บาท/ตารางเมตร/เดือน





LOCATION



500 M. from the Em district

SUKHUMVIT 24 & SUKHUMVIT 22

SUKHUMVIT & RAMA 4



SERVICES & FACILITIES

SERVICES

24hr Internet @ Lobby
Shuttle Van Service
CCTV
Key Card Access Control
Digital Door Lock
24 Hours Security Guard

FACILITIES

Swimming Pool
Jacuzzi & Kids Pool
Fitness Studio
Broom Gym
Library
Living & Meeting Room
Luxurious Lobby
Kids Zone & Playground

10/11



ที่ตั้งโครงการและลักษณะของกรรมสิทธิ์

โครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ ตั้งอยู่ระหว่างซอยสุขุมวิท 22 และสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้

ทิศเหนือ	อาคารพักอาศัยรวม (กรุงเทพธานี ทาวเวอร์) ขนาดความสูง 27 ชั้น
ทิศใต้	อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 36 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และกลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3-5 ชั้น จำนวน 27 คูหา
ทิศตะวันออก	ซอยสุขุมวิท 24 อาคารพักอาศัยรวม (เดอะแกรนด์ เศรษฐีวรรณ) ขนาดความสูง 30 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และโรงแรม แมริออท เอ็กเซ็กคิวทีฟ อพาร์ตเมนต์ สุขุมวิท พาร์ค ขนาดความสูง 34 ชั้น
ทิศตะวันตก	ซอยสุขุมวิท 24 และอาคารอยู่อาศัยรวม (CG CASA) ขนาดความสูง 7 ชั้น

มีระยะห่างจากสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

สถานที่สำคัญ	ระยะทางห่างจากโครงการ
สถานีรถไฟฟ้า BTS พร้อมพงษ์	ประมาณ 600 เมตร
ศูนย์การค้าเอ็มควอเทียร์ และเอ็มโพเรียม	ประมาณ 700 เมตร
สวนเบญจสิริพาร์ค	ประมาณ 900 เมตร
Tesco Lotus พระราม 4	ประมาณ 1 กิโลเมตร

ลักษณะของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารของโครงการ

โครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ PARK จำนวน 2 ฉบับ ขนาดที่ดินรวม ประมาณ 4,935 ตารางวา (12 ไร่) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่จดทะเบียน			
				ไร่	งาน	ตารางวา	รวมทั้งสิ้น (ตารางวา)
1	2691	9733	1195	5	0	80	2,080
2	2688	425	1139	7	0	55	2,855
รวมทั้งหมด				12	1	35	4,935

ปัจจุบันห้องชุดบางส่วนโครงการ พาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ ได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้เป็นประกันการชำระเงินตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมระหว่าง PARK และธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในประเทศ ซึ่งภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว ภาระจำนองของทรัพย์สินของโครงการตามที่กล่าวข้างต้นจะหมดไปในลักษณะเดียวกันกับกรณี PARK ขายอาคารห้องชุดให้กับลูกค้าทั่วไป



ลักษณะทางเข้าออกของโครงการ

1) ถนนสายหลักได้แก่ ถนนสุขุมวิท พิวจราจรเป็นลาดยางแอสฟัลต์ กว้างประมาณ 18.00 เมตร เขตทางเข้าประมาณ 30.00 เมตร (ขนาด 6 ช่องจราจรพร้อมท่อระบายน้ำ และเกาะกลางถนน)

2) ถนนผ่านหน้าโครงการได้แก่ ซอยสุขุมวิท 22 พิวจราจรลาดยางแอสฟัลต์ เขตทางกว้างประมาณ 10.00-12.50 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร) และซอยสุขุมวิท 24 พิวจราจรลาดยางแอสฟัลต์ เขตทางกว้างประมาณ 11.55-12.80 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร)

ทั้งนี้ ทางเข้าออกสู่ซอยสุขุมวิท 24 ตั้งอยู่บนที่ดินของบุคคลภายนอกซึ่งได้มีการจดทะเบียนการจำนองกับกรมที่ดินแบบไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่ได้ระบุให้สิทธิใด ๆ แก่เจ้าของที่ดินในการยกเลิกการจำนองนี้แต่เพียงฝ่ายเดียว อย่างไรก็ตามหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ในอนาคตที่ทำให้ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ซอยสุขุมวิท 24 ได้ นั้น ทางโครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ ยังคงมีทางออกสู่ซอยสุขุมวิท 22 ดังนั้นการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินของทางเข้าออกสู่ซอยสุขุมวิท 24 ดังกล่าวไม่กระทบต่อการหาประโยชน์ของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ

รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ พาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ สามารถสรุปได้ดังตาราง ด้านล่างนี้

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	- ระบบไฟฟ้าอาคารและระบบไฟฟ้าสำรอง
ระบบประปา สุขาภิบาล	- ระบบจ่ายน้ำประปา - ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำเสีย ระบายน้ำทิ้ง
ระบบปรับอากาศ	- ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน
ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	- ระบบเตือนภัย และถังสัญญาณ - ระบบชุดสายและอุปกรณ์ดับเพลิง - ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ
ระบบอื่นๆ	- ระบบลิฟท์โดยสาร

จำนวนและรายละเอียดของห้องในโครงการที่นำมาออกโทเคนดิจิทัล

โครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ มีจำนวนห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลทั้งหมด 93 ยูนิต แบ่งออกเป็นประเภท 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอน ซึ่งอยู่ในอาคารที่ 6 และมีห้องชุดหลากหลายประเภท โดยสามารถพิจารณารายละเอียดห้องชุดเป็นรายห้องได้ในเอกสารแนบ 2

ประเภทห้องชุด	ขนาดของห้องชุดเฉลี่ย (ตารางเมตร)	อาคาร 6	
		จำนวนห้องชุด	ชั้น
1 ห้องนอน	30.73	72	13-42
2 ห้องนอน	55.39	21	14-38
รวม 93 ยูนิต			



รายการห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการ

ห้องที่	อาคาร	ชั้น	เลขที่ห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	ประเภทห้อง	หมายเหตุ
1	6	13	61312	30.66	1 ห้องนอน	
2	6	14	61403	55.33	2 ห้องนอน	
3	6	14	61406	28.62	1 ห้องนอน	
4	6	14	61407	28.45	1 ห้องนอน	
5	6	14	61408	28.45	1 ห้องนอน	
6	6	14	61409	29.03	1 ห้องนอน	
7	6	14	61410	55.33	2 ห้องนอน	
8	6	14	61412	30.66	1 ห้องนอน	
9	6	15	61501	28.72	1 ห้องนอน	
10	6	15	61503	55.33	2 ห้องนอน	
11	6	15	61510	55.33	2 ห้องนอน	
12	6	16	61603	55.33	2 ห้องนอน	
13	6	16	61606	28.62	1 ห้องนอน	
14	6	16	61607	28.45	1 ห้องนอน	
15	6	16	61608	28.45	1 ห้องนอน	
16	6	16	61609	29.03	1 ห้องนอน	
17	6	16	61610	55.33	2 ห้องนอน	
18	6	16	61612	30.66	1 ห้องนอน	
19	6	17	61703	55.33	2 ห้องนอน	
20	6	17	61710	55.33	2 ห้องนอน	
21	6	17	61711	39.87	1 ห้องนอน	
22	6	18	61803	55.33	2 ห้องนอน	
23	6	18	61808	28.45	1 ห้องนอน	
24	6	18	61809	29.03	1 ห้องนอน	
25	6	18	61810	55.33	2 ห้องนอน	
26	6	18	61812	30.66	1 ห้องนอน	
27	6	19	61903	55.33	1 ห้องนอน	
28	6	19	61906	28.62	2 ห้องนอน	
29	6	19	61907	28.45	1 ห้องนอน	
30	6	19	61908	28.45	1 ห้องนอน	
31	6	19	61909	29.03	1 ห้องนอน	
32	6	20	62003	55.33	2 ห้องนอน	
33	6	20	62007	28.45	1 ห้องนอน	
34	6	20	62008	28.45	1 ห้องนอน	
35	6	20	62009	29.03	1 ห้องนอน	



ห้องที่	อาคาร	ชั้น	เลขที่ห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	ประเภทห้อง	หมายเหตุ
36	6	20	62011	39.87	1 ห้องนอน	
37	6	20	62012	30.66	1 ห้องนอน	
38	6	21	62101	28.72	1 ห้องนอน	
39	6	21	62102	39.07	1 ห้องนอน	
40	6	21	62103	55.33	2 ห้องนอน	
41	6	21	62104	29.03	1 ห้องนอน	
42	6	21	62105	27.93	1 ห้องนอน	
43	6	21	62106	28.62	1 ห้องนอน	
44	6	21	62107	28.45	1 ห้องนอน	
45	6	21	62108	28.45	1 ห้องนอน	
46	6	21	62109	29.03	1 ห้องนอน	
47	6	21	62110	55.33	2 ห้องนอน	
48	6	21	62111	39.87	1 ห้องนอน	
49	6	21	62112	30.66	1 ห้องนอน	
50	6	22	62203	55.33	2 ห้องนอน	
51	6	22	62212	30.66	1 ห้องนอน	
52	6	23	62306	28.62	1 ห้องนอน	
53	6	23	62307	28.45	1 ห้องนอน	
54	6	23	62308	28.45	1 ห้องนอน	
55	6	23	62309	29.03	1 ห้องนอน	
56	6	23	62310	55.33	2 ห้องนอน	
57	6	23	62311	39.87	1 ห้องนอน	
58	6	25	62506	28.62	1 ห้องนอน	
59	6	25	62507	28.45	1 ห้องนอน	
60	6	25	62510	55.33	2 ห้องนอน	
61	6	25	62511	39.87	1 ห้องนอน	
62	6	27	62710	55.33	2 ห้องนอน	
63	6	27	62711	39.87	1 ห้องนอน	
64	6	29	62911	39.87	1 ห้องนอน	
65	6	29	62912	30.66	1 ห้องนอน	
66	6	31	63101	28.72	1 ห้องนอน	
67	6	31	63109	29.08	1 ห้องนอน	
68	6	33	63309	29.08	1 ห้องนอน	
69	6	33	63312	30.66	1 ห้องนอน	
70	6	35	63502	39.07	1 ห้องนอน	
71	6	35	63503	55.91	2 ห้องนอน	
72	6	35	63508	28.84	1 ห้องนอน	



ห้องที่	อาคาร	ชั้น	เลขที่ห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	ประเภทห้อง	หมายเหตุ
73	6	36	63601	28.72	1 ห้องนอน	
74	6	36	63603	55.91	2 ห้องนอน	
75	6	36	63611	39.87	1 ห้องนอน	
76	6	36	63612	30.66	1 ห้องนอน	
77	6	37	63701	28.72	1 ห้องนอน	
78	6	37	63707	28.84	1 ห้องนอน	
79	6	37	63709	29.08	1 ห้องนอน	
80	6	37	63711	39.87	1 ห้องนอน	
81	6	37	63712	30.66	1 ห้องนอน	
82	6	38	63801	28.72	1 ห้องนอน	
83	6	38	63809	29.08	1 ห้องนอน	
84	6	38	63810	55.91	2 ห้องนอน	
85	6	38	63811	39.87	1 ห้องนอน	
86	6	38	63812	30.66	1 ห้องนอน	
87	6	39	63911	39.87	1 ห้องนอน	
88	6	39	63912	30.66	1 ห้องนอน	
89	6	40	64001	28.72	1 ห้องนอน	
90	6	40	64011	39.87	1 ห้องนอน	
91	6	41	64112	30.66	1 ห้องนอน	
92	6	42	64211	39.87	1 ห้องนอน	
93	6	42	64212	30.66	1 ห้องนอน	

หลักเกณฑ์ในการเลือกห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลของโครงการ พาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์

- 1) อาคาร 1 เป็นอาคารเพื่อการพาณิชย์ซึ่งมีแค่ 2 ชั้นและ 4 ยูนิตเท่านั้น จึงไม่ได้คัดเลือกมาเพื่อออกโทเคนดิจิทัล
- 2) อาคาร 2 และอาคาร 3 ผู้พัฒนาโครงการได้ทำการขายห้องชุดทั้งหมดและปิดโครงการเรียบร้อยแล้ว จึงไม่ได้คัดเลือกมาเพื่อออกโทเคนดิจิทัล
- 3) อาคาร 4 ผู้พัฒนาโครงการได้ร่วมมือกับ Ascott ในการบริหารจัดการห้องชุดในอาคาร 4 ในรูปแบบ Serviced Apartment จึงไม่ได้คัดเลือกห้องชุดมาเพื่อออกโทเคนดิจิทัล
- 4) อาคาร 5 มีห้องชุดบางส่วนอยู่ในโครงการ IP ที่บริหารจัดการโดย HHR ดังนั้นเพื่อให้การบริหารจัดการมีการแบ่งแยกอย่างชัดเจน จึงไม่ได้คัดเลือกห้องชุดมาเพื่อออกโทเคนดิจิทัล
- 5) อาคาร 6 มีห้องชุดที่ไม่ได้เข้าร่วมในโครงการ IP ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้คัดเลือกห้องชุดที่มีศักยภาพมาออกโทเคนดิจิทัล โดยพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ อาทิ

- (1) ความหลากหลายของชั้นของห้องชุด เพื่อป้องกันการกระจุกตัวของห้องชุด



- (2) ความหลากหลายของที่ตั้งในชั้นเดียวกัน เพื่อเพิ่มความหลากหลายในทิศทางของห้องชุด
- (3) ความหลากหลายของประเภทของห้องชุด เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย
- (4) ความคล่องตัวในการจำหน่ายห้องชุดในปีที่ 6-10





PARK () RIGIN
PHAYATHAI



พาร์ค ออริจิน พญาไท

โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท พัฒนาโดย บริษัท พาร์ค ออริจิน พญาไท จำกัด เป็นโครงการคอนโดมิเนียมรูปแบบ High Rise สูง 35 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ออกแบบภายใต้แนวคิด “A Perfect Living Platform” สำหรับการอยู่อาศัยรูปแบบใหม่ ที่สมบูรณ์แบบด้วยการผสมผสานระหว่างธรรมชาติกับสถาปัตยกรรม โดยตัวอาคารมีการออกให้มีลักษณะการไล่ระดับคล้ายภูเขาที่สามารถเดินออกกำลังกายได้ตั้งแต่ชั้นที่ 1 จนถึงชั้นบนสุดด้วยความสูงประมาณ 120 เมตรจากพื้นดินหรือประมาณ 1,500 ชั้น และในแต่ละชั้นของหุบเขาจะมีพื้นที่ส่วนกลางต่าง ๆ เช่น สระว่ายน้ำ หรือพื้นที่สีเขียวไว้พักผ่อน ตัวโครงการตั้งอยู่บนถนนพญาไทขาเข้า ทำให้สะดวกต่อการเดินทางเข้าตัวเมือง อีกทั้งยังอยู่ใกล้รถไฟฟ้าถึง 3 สาย คือ BTS สถานีพญาไท BTS สถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และ Airport Rail Link (“APRL”) สถานีพญาไท นอกจากนี้ บริเวณโดยรอบโครงการยังอยู่ใกล้ศูนย์กลางทางการแพทย์ เช่น โรงพยาบาลรามารับดี โรงพยาบาลราชวิถี โรงพยาบาลพญาไท โรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้า และสถานศึกษาชั้นนำ เช่น โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นต้น โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท จึงเหมาะสำหรับการอยู่อาศัยของพนักงาน เช่น บุคลากรทางการแพทย์ รวมถึงนักเรียน นักศึกษา ครอบครัวที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยให้บุตรหลานสำหรับการเรียนในอนาคต รวมถึงพนักงานออฟฟิศที่ต้องใช้เส้นทางโดยสารด้วย BTS หรือ APRL เพื่อเดินทางไปยังสถานที่ต่าง ๆ รวมถึงท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ

ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียดของโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท ได้ดังนี้

รายการอาคาร	จำนวนชั้น	จำนวน ยูนิต ทั้งหมด	จำนวน ยูนิตของ โครงการ	จำนวน ยูนิตภายใต้ โครงการ IP	ปีที่สร้าง แล้วเสร็จ	สถานะโครงการ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568)
อาคารห้องชุด	34	550	123	127	กันยายน 2564	อยู่ในระหว่างการขาย โดยปิด การขายไปแล้ว 438 ยูนิต (ร้อยละ 79.64%)

รายละเอียดอื่นเกี่ยวกับโครงการ

จำนวนลิฟท์	โครงการมีลิฟท์ทั้งหมด 5 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 4 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว
สิทธิ์การจอดรถ	ประมาณ 50% รวมทั้งระบบ Automatic Parking และที่จอดรถปกติ
สิ่งอำนวยความสะดวก	1. Garden Base Camp 2. Lobby 3. Co-working Area 4. Meeting Room 5. Cascade Pool 6. Private Massage and Salon Room 7. Fitness and Yoga Room 8. Game Room 9. Terrace 10. Flower Field 11. Lounge 12. Mini Theatre 13. Private Dining Room
ระบบรักษาความปลอดภัย	1. กล้อง CCTV 2. ระบบ Key Card 3. Digital Door Lock พร้อมพนักงานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	95 บาท/ตารางเมตร/เดือน



LOCATION



2 Stations to Siam Paragon

250 meters to BTS & ARL phayathai



FACILITIES

Garden Base Camp	Pool Game, Game Room
Double Lobby: Grand Lobby	Flower Field
Private Lobby	Sky Lounge
Shop	Wine Room
Co-Working Area	Mini Theatre
Business Room	Private Dining Room
Business Lounge	Starry Sky Lounge
Casual Pool	
Chill Terrace	
Private Massage Room	
Salon Room	
Fitness	
Yoga Room	



ที่ตั้งโครงการและลักษณะของกรรมสิทธิ์

โครงการพาร์ค ออร์จิน พญาไท ตั้งอยู่ที่บริเวณริมถนนพญาไทฝั่งขาเข้าก่อนถึงแยกพญาไท เลขที่ 35 ถนนพญาไท แขวงพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้

ทิศเหนือ	อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 4 คูหา อาคารขนาดความสูง 20 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และบ้านพักอาศัยขนาดความสูง 2 ชั้น
ทิศใต้	พื้นที่ก่อสร้าง (โครงการ วัน ออร์จิน พญาไท) และบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ทิศตะวันออก	ซอยศรีอยุธยา 12 (เลิกสัญญา)
ทิศตะวันตก	ถนนพญาไท

มีระยะห่างจากสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

สถานที่สำคัญ	ระยะทางห่างจากโครงการ
โรงพยาบาล สถาบันโรคไตภูมิราชนครินทร์	ประมาณ 100 เมตร
สำนักงานเขตราชเทวี	ประมาณ 100 เมตร
อาคารวรรณสรณ์	ประมาณ 190 เมตร
กรมแพทยทหารบก	ประมาณ 250 เมตร
เซ็นจูรี เดอะมูฟวี่ พลาซ่า	ประมาณ 550 เมตร
คิงเพาเวอร์ รางน้ำ	ประมาณ 540 เมตร
รถไฟฟ้า BTS สถานีพญาไท	ประมาณ 250 เมตร
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	ประมาณ 600 เมตร

ลักษณะของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารของโครงการ

โครงการพาร์ค ออร์จิน พญาไท ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท พาร์ค ออร์จิน พญาไท จำกัด จำนวน 7 ฉบับ ขนาดที่ดินรวมประมาณ 940.8 ตารางวา (2 ไร่ 1 งาน 40.8 ตารางวา) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่จดทะเบียน			
				ไร่	งาน	ตารางวา	รวมทั้งสิ้น (ตารางวา)
1	3277	71	1010	-	-	67.5	67.5
2	1243	34	810	-	-	35	35
3	9055	33	794	-	-	21	21
4	3281	70	1015	-	1	1	101
5	3278	69	1011	-	1	1	101
6	3279	32	1012	-	3	48.3	348.3
7	3280	72	1013	-	2	67	267
รวมทั้งหมด				2	1	40.8	940.8



ปัจจุบันห้องชุดบางส่วนของการโครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท มีการจดทะเบียนจำนองไว้เป็นการชำระเงินตาม เชื้อนไฮสัญญาเงินกู้ยืมระหว่างบริษัท พาร์ค ออริจิน พญาไท จำกัด และธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในประเทศซึ่งไม่มี ความเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว การจำนองของ ทรัพย์สินของการโครงการตามที่กล่าวข้างต้นจะหมดไปในลักษณะเดียวกันกับกรณี PARK ขยายอาคารห้องชุดให้กับลูกค้า ทั่วไป

ลักษณะทางเข้าออกของโครงการ

ถนนสายหลักและถนนผ่านหน้าโครงการได้แก่ ถนนพญาไท ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ผิวจราจรลาดยาง แอสฟัลต์ กว้างประมาณ 24.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 35.00 เมตร (ขนาด 8 ช่องจราจร) พร้อมท่อระบายน้ำ ทางเดินเท้า และเกาะกลางถนน

รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท สามารถสรุปได้ดังตาราง ด้านล่างนี้

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	- ระบบไฟฟ้าอาคารและระบบไฟฟ้าสำรอง
ระบบประปา สุขาภิบาล	- ระบบจ่ายน้ำประปา - ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำเสีย ระบายน้ำทิ้ง
ระบบปรับอากาศ	- ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน
ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	- ระบบเตือนภัย และถังสัญญาณ - ระบบชุดสายและอุปกรณ์ดับเพลิง - ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ
ระบบอื่นๆ	- ระบบลิฟท์โดยสาร

จำนวนและรายละเอียดของห้องในโครงการที่นำมาออกโทเคนดิจิทัล

โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท มีจำนวนห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลทั้งหมด 84 ยูนิต แบ่งออกเป็นประเภท 1 ห้องนอน 1 ห้องนอนพิเศษ และ 2 ห้องนอน โดยสามารถพิจารณารายละเอียดห้องชุดเป็นรายห้องได้ในเอกสารแนบ 2

ประเภทห้องชุด	ขนาดของห้องชุดเฉลี่ย (ตารางเมตร)	จำนวนห้องชุด	ชั้น
1 ห้องนอน	26.85	31	18-29
1 ห้องนอนพิเศษ	33.73	41	
2 ห้องนอน	52.27	12	
รวม 84 ยูนิต			



รายการห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการ

ห้องที่	ห้อง	รูปแบบทิวทัศน์	เลขที่ห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	ประเภท ห้อง	หมายเหตุ
1	1804	-	89/404	24.57	B1-01	
2	1824	City	89/406	24.14	B1-03	
3	1829	City	89/411	24.60	B1-01M	
4	1830	City	89/412	24.57	B1-01	
5	1831	City	89/413	33.53	BP1-01	
6	1832	Corner	89/414	55.68	C1-01	
7	1901	-	89/416	30.08	B2-04	
8	1902	-	89/417	29.06	B2-01	
9	1903	-	89/418	29.06	B2-01M	
10	1904	-	89/419	24.57	B1-01	
11	1905	-	89/420	34.21	BP1-04	
12	1930	City	89/427	24.57	B1-01	
13	1931	City	89/428	33.53	BP1-01	
14	2001	-	89/431	30.08	B2-04	
15	2002	-	89/432	29.06	B2-01	
16	2004	-	89/434	24.57	B1-01	
17	2005	-	89/435	34.21	BP1-04	
18	2024	City	89/436	24.14	B1-04	
19	2028	City	89/440	33.55	BP1-01M	
20	2029	City	89/441	24.60	B1-01M	
21	2030	City	89/442	24.57	B1-01	
22	2031	City	89/443	33.53	BP1-01	
23	2032	Corner	89/444	55.68	C1-01	
24	2033	Corner	89/445	48.37	C2-01	
25	2101	-	89/446	30.08	B2-04	
26	2102	-	89/447	29.06	B2-01	
27	2103	-	89/448	29.06	B2-01M	
28	2127	City	89/453	24.60	B1-01M	
29	2128	City	89/454	33.55	BP1-01M	
30	2129	City	89/455	24.60	B1-01M	
31	2130	City	89/456	24.57	B1-01	
32	2133	Corner	89/459	48.37	C2-01	
33	2201	-	89/460	30.08	B2-04	
34	2202	-	89/461	29.06	B2-01	
35	2203	-	89/462	29.06	B2-01M	



ห้องที่	ห้อง	รูปแบบทิวทัศน์	เลขที่ห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	ประเภท ห้อง	หมายเหตุ
36	2204	-	89/463	24.57	B1-01	
37	2205	-	89/464	34.17	BP1-04	
38	2227	City	89/466	24.60	B1-01M	
39	2229	City	89/468	24.60	B1-01M	
40	2230	City	89/469	24.57	B1-01	
41	2231	City	89/470	33.53	BP1-01	
42	2301	-	89/473	30.08	B2-04	
43	2302	-	89/474	29.06	B2-01	
44	2326	City	89/476	34.14	BP1-04	
45	2329	City	89/479	24.60	B1-01M	
46	2330	City	89/480	24.57	B1-01	
47	2331	City	89/481	33.53	BP1-01	
48	2333	Corner	89/483	48.37	C2-01	
49	2401	-	89/484	30.08	B2-04	
50	2402	-	89/485	29.06	B2-01	
51	2403	-	89/486	29.76	B2-02	
52	2427	City	89/488	24.60	B1-01M	
53	2429	City	89/490	24.60	B1-01M	
54	2430	City	89/491	24.57	B1-01	
55	2431	City	89/492	33.53	BP1-01	
56	2433	Corner	89/494	48.37	C2-01	
57	2501	-	89/495	30.08	B2-04	
58	2502	-	89/496	29.06	B2-01	
59	2529	City	89/499	24.60	B1-01M	
60	2530	City	89/500	24.57	B1-01	
61	2601	-	89/504	30.08	B2-04	
62	2602	-	89/505	29.06	B2-01	
63	2603	-	89/506	29.71	B2-08	
64	2628	City	89/507	34.21	BP1-04	
65	2629	City	89/508	24.60	B1-01M	
66	2630	City	89/509	24.57	B1-01	
67	2631	City	89/510	33.53	BP1-01	
68	2632	Corner	89/511	55.68	C1-01	
69	2633	Corner	89/512	48.37	C2-01	
70	2701	-	89/513	30.08	B2-04	
71	2702	-	89/514	29.06	B2-01	
72	2703	-	89/515	29.71	B2-08	



ห้องที่	ห้อง	รูปแบบทิวทัศน์	เลขที่ห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	ประเภท ห้อง	หมายเหตุ
73	2729	City	89/517	24.60	B1-01M	
74	2730	City	89/518	24.57	B1-01	
75	2731	City	89/519	33.53	BP1-01	
76	2732	Corner	89/520	55.68	C1-01	
77	2733	Corner	89/521	48.37	C2-01	
78	2830	City	89/525	24.57	B1-01	
79	2901	-	89/529	30.77	B2-07	
80	2929	City	89/531	24.60	B1-01M	
81	2930	City	89/532	24.57	B1-01	
82	2931	City	89/533	33.53	BP1-01	
83	2932	Corner	89/534	55.68	C1-01	
84	2933	Corner	89/535	48.37	C2-01	

หลักเกณฑ์ในการเลือกห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลของโครงการ พาร์ค ออร์จิน พญาไท

ใช้วิธีการคัดเลือกห้องชุดจากชั้น 29 ซึ่งเป็นชั้นบนสุดลงมาจนถึงชั้น 14 โดยจะเป็นห้องชุดที่ยังไม่ได้ขายทุกห้องในชั้นดังกล่าว ซึ่งวิธีการคัดเลือกห้องชุดจากชั้นบนสุดลงมาชั้นล่างสุดมีข้อดี ดังนี้

- 1) มีความหลากหลายของชั้นของห้องชุด เพื่อป้องกันการกระจุกตัวของห้องชุด
- 2) มีความหลากหลายของที่ตั้งในชั้นเดียวกัน เพื่อเพิ่มความหลากหลายในทิวทัศน์ของห้องชุด
- 3) มีความหลากหลายของประเภทของห้องชุด เช่น 1 ห้องนอน 1 ห้องนอนพิเศษ และ 2 ห้องนอน เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย
- 4) ห้องชุดที่มีผู้อยู่บริเวณชั้นบน มีแนวโน้มที่จะสามารถปล่อยเช่าได้ง่ายกว่าห้องชุดที่อยู่บริเวณชั้นล่าง
- 5) ห้องชุดที่มีผู้อยู่บริเวณชั้นบนมีแนวโน้มที่จะมีความคล่องตัวในการขายในปีที่ 6-10 สูงกว่า เนื่องจากมีทิวทัศน์ดีกว่าชั้นล่าง และมักเป็นที่ต้องการของผู้ซื้อทั้งตลาดมือหนึ่งและมือสอง





PARK ORIGIN
THONGLOR



พาร์ค ออริจิน ทงหล่อ

โครงการพาร์ค ออริจิน ทงหล่อ พัฒนาโดย บริษัท ออริจิน พาร์ค ที่ 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง PARK และ บริษัท โนบุระ เรย์ลเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงสัญชาติญี่ปุ่น โครงการพาร์ค ออริจิน ทงหล่อ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมรูปแบบ High Rise จำนวน 3 อาคาร มีจำนวนยูนิตรวมทั้งหมด 1,182 ยูนิต ถูกพัฒนาอยู่บนเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ ตั้งอยู่ระหว่างที่กลางซอยทงหล่อ 10 ซึ่งเป็นซอยหลักที่เชื่อมระหว่างถนนสุขุมวิท 55 (ทงหล่อ) และถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ตัวโครงการนั้นได้รับการออกแบบจากนักออกแบบที่มีชื่อเสียงระดับโลกหลายราย เช่น โครงสร้างสถาปัตยกรรมออกแบบโดยบริษัท แทนเดม อาร์คิเท็ค (2001) จำกัด ("TANDEM") ออกแบบภายในโครงการโดย Design Worldwide Partnership ("DWP") และออกแบบภูมิสถาปัตย์โดย TROP : terrains + open space ("TROP") นอกจากนี้โครงการยังเชื่อมต่อกับถนนหลักหลายเส้น เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนเพชรบุรี ซอยสุขุมวิท 77 และถนนพระรามที่ 4 ใน ส่วนของการเดินทางโดยขนส่งสาธารณะนั้นจะอยู่ห่างจาก BTS สถานีทงหล่อประมาณ 1.5 กิโลเมตร และมีสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการค่อนข้างครบถ้วน โดยตั้งอยู่ใกล้ Community Mall และห้างสรรพสินค้าชื่อดังหลายแห่ง เช่น The Commons, J Avenue และ EmQuartier อีกทั้งยังอยู่ใกล้สถานศึกษาและโรงพยาบาลต่าง ๆ เช่น โรงเรียนนานาชาติเอกมัย โรงเรียนนานาชาติเซนต์แอนดรูส์ และโรงพยาบาลสมิติเวช ด้วยโครงการที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านทงหล่อ และล้อมรอบไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกหลายประการนั้น จึงทำให้โครงการเป็นที่ดึงดูดต่อผู้เช่าหลายประเภท และด้วยศักยภาพทำเลและแนวคิดโครงการที่คล้ายกับโครงการพาร์ค ออริจิน พรอมพงษ์ จึงทำให้กลุ่มลูกค้าผู้เช่ามีลักษณะค่อนข้างคล้ายคลึงกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เช่าวัยทำงาน สัญชาติญี่ปุ่นและยุโรปที่มีการย้ายถิ่นฐานมายังประเทศไทยในลักษณะ Long Stayer ที่ต่อวีซ่าเพื่อพำนักระยะยาว

ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียดของโครงการ พาร์ค ออริจิน ทงหล่อ ได้ดังนี้

รายการอาคาร	จำนวนชั้น	จำนวนยูนิตทั้งหมด	จำนวนยูนิตของโครงการ	จำนวนยูนิตภายใต้โครงการ IP	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ	สถานะโครงการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)
อาคาร A	34	375	134	196	พฤษภาคม 2565	อยู่ในระหว่างการขาย โดยปิดการขายไปแล้ว 697 ยูนิต (ร้อยละ 63.48%)
อาคาร B	53	394	131	-	พฤษภาคม 2565	
อาคาร C	61	329	136	-	พฤษภาคม 2565	



รายละเอียดอื่นเกี่ยวกับโครงการ

จำนวนลิฟท์	โครงการมีลิฟท์ทั้งหมด 11 ตัว 1. อาคาร A มีลิฟท์ทั้งหมด 3 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 2 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว 2. อาคาร B มีลิฟท์ทั้งหมด 4 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 3 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว 3. อาคาร C มีลิฟท์ทั้งหมด 4 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 3 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว
สิทธิ์การจอดรถ	ประมาณ 54% (Automatic Parking)
สิ่งอำนวยความสะดวก	อาคาร A: Lobby, Garden Space, Jogging Track, Drink Bar, All Day Dining, Convenience Store, Private Spa, Yoga Fly, Sculpture Pool, Jacuzzi, Gym, Steam Room, Pool View Point, Private Theatre, Crystal Box, Golf Simulator, Cigar Corner, North Bar, Game Room และ Business Lounge อาคาร B: Lobby, Pool Bar, Lake Lounge, Lake Pool ขนาด 22 เมตร, Wine Cellar, Pool Table, Music Room, Semi – outdoor Party, Co – kitchen, Private Dining, Sky Theatre, Essence Room, Sky Bridge และ Sleep Pod อาคาร C: Aqua Lounge, Aqua Bed, Shower Jet, Aqua Chair, Experience Shower, Ice Room, Tree Pool ขนาด 25 เมตร, Skyline Sunset, Onsen Men, Onsen Women, Boxing, Gym และ Star Sphere
ระบบรักษาความปลอดภัย	1. กล้อง CCTV 2. ระบบ Key Card 3. Digital Door Lock พร้อมพนักงานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	95 บาท/ตารางเมตร/เดือน



LOCATION



CONNECTIVITY LOCATION

Easily access to everywhere "Asoke - Phrom Phong - Thonglor - Ekkamai"

Near BTS Green Line & Gray Line (In the Future)

Here is "Thonglor" You've Been Looking For



FACILITIES

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| The Grand Lobby | Sky Private Theater |
| Gin cafe | Spa |
| Smart Mailbox | Panoramic Sky Fitness |
| Smart Locker | Yoga Studio |
| Garden Yard Pavilion | Virtual Bike |
| Business Lounge | Loft Onsen |
| Private Meeting Room | Sky Pool |
| Juristic | Endless Pool |
| Privilege Quarters | Sunset Amphitheater |
| Starry Lounge | Auto Parking 100% |
| Wine Bar | |
| Private Dining Lounge | |
| Social Club | |
| Waiting Lounge for automatic parking | |



ที่ตั้งโครงการและลักษณะของกรรมสิทธิ์

โครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อตั้งอยู่ระหว่างกึ่งกลางซอยทองหล่อ 10 ซึ่งเป็นซอยหลักที่ เชื่อม ระหว่าง ถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) และถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	บ้านพักอาศัย 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และถนนซอยเอกมัย 7 เขตทางกว้างประมาณ 7.11 – 8.20 เมตร ถัดไป เป็นอาคาร The Crucible ความสูง 3 ชั้นจำนวน 1 อาคาร
ทิศใต้	ถนนซอยทองหล่อ 10 เขตทางกว้างประมาณ 12.70 – 16.70 เมตร อาคารสำนักงาน (บริษัท เลส อีส มอร์ จำกัด) ความสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารอยู่อาศัยรวม (เบอร์กันดี เฟลส) ความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารร้านอาหารขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ทิศตะวันออก	พื้นที่กลุ่มอาคาร/สถานบันเทิงอารีน่า 10 ความสูง 1 – 4 ชั้น จำนวน 4 อาคาร และพื้นที่ลานจอดรถยนต์
ทิศตะวันตก	คลองเป็ง ความกว้างประมาณ 6.50 – 10.07 เมตร ถัดไปเป็นกลุ่มหมู่บ้าน กลางกรุง ทองหล่อ ความสูง 4 ชั้น จำนวน 99 หลัง และอาคารชุดพักอาศัย (แฮมป์ตัน ทองหล่อ 10) ความสูง 30 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

มีระยะห่างจากสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

สถานที่สำคัญ	ระยะทางห่างจากโครงการ
ดองกิ มอลล์ ทองหล่อ	ประมาณ 100 เมตร
เจ อเวนิว ทองหล่อ	ประมาณ 500 เมตร
ซินสเปซ ทองหล่อ	ประมาณ 500 เมตร
เดอะ คอมมอนส์ ทองหล่อ	ประมาณ 700 เมตร
สถานีตำรวจนครบาลทองหล่อ	ประมาณ 700 เมตร
โรงเรียนนานาชาติ เอกมัย	ประมาณ 1 กิโลเมตร
โรงพยาบาลสมิติเวช สุขุมวิท	ประมาณ 1 กิโลเมตร
โรงพยาบาลคามิลเลียน	ประมาณ 1.20 กิโลเมตร
สถานีรถไฟฟ้า BTS ทองหล่อ	ประมาณ 1.35 กิโลเมตร

ลักษณะของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารของโครงการ

โครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท ออริจิน พาร์ค ที่ 1 จำกัด จำนวน 6 ฉบับ ขนาดที่ดินรวมประมาณ 2,392.7 ตารางวา (5 ไร่ 3 งาน 92.7 ตารางวา) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่จดทะเบียน			
				ไร่	งาน	ตารางวา	รวมทั้งสิ้น (ตารางวา)
1	4031	5783	2999	-	1	44.9	144.9
2	4023	5780	2990	-	-	46.5	46.5



ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่จดทะเบียน			
				ไร่	งาน	ตารางวา	รวมทั้งสิ้น (ตารางวา)
3	4028	5782	2996	-	1	47.1	147.1
4	2959	4606	2992	-	-	62.2	62.2
5	4024	4645	2991	-	2	91	291
6	5214	4646	321	4	1	1	1,701
รวมทั้งหมด				5	3	92.7	2,392.7

ปัจจุบันห้องชุดบางส่วนของการโครงการพาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ มีการจดทะเบียนจำนองไว้เป็นประกันการชำระหนี้ตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมระหว่าง บริษัท ออร์จีน พาร์ค ที่ 1 จำกัด และธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในประเทศ ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว ภาระจำนองของทรัพย์สินของการโครงการตามที่กล่าวข้างต้นจะหมดไปในลักษณะเดียวกันกับกรณี PARK ขยายอาคารห้องชุดให้กับลูกค้าทั่วไป

ลักษณะทางเข้าออกของโครงการ

1) ถนนสายหลักได้แก่ ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ผิวจราจรลาดยางแอสฟัลต์ กว้างประมาณ 18.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 24.00 เมตร (ขนาด 6 ช่องจราจร) พร้อมท่อระบายน้ำและทางเดินเท้า

2) ถนนผ่านหน้าโครงการได้แก่ ซอยทองหล่อ 10 (ทางสาธารณประโยชน์) ผิวจราจรลาดยางแอสฟัลต์ กว้างประมาณ 12.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 16.00 เมตร (ขนาด 4 ช่องจราจร) พร้อมท่อระบายน้ำ ทางเดินเท้า

รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ สามารถสรุปได้ดังตาราง ด้านล่างนี้

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	- ระบบไฟฟ้าอาคารและระบบไฟฟ้าสำรอง
ระบบประปา สุขาภิบาล	- ระบบจ่ายน้ำประปา - ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำเสีย ระบายน้ำทิ้ง
ระบบปรับอากาศ	- ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน
ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	- ระบบเตือนภัย และกริ่งสัญญาณ - ระบบชุดสายและอุปกรณ์ดับเพลิง - ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ
ระบบอื่นๆ	- ระบบลิฟต์โดยสาร



จำนวนและรายละเอียดของห้องในโครงการที่นำมาออกโทเคนดิจิทัล

โครงการพาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ มีจำนวนห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลทั้งหมด 67 ยูนิต แบ่งออกเป็น ประเภท 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอน ซึ่งอยู่ในอาคาร B และ C โดยสามารถพิจารณารายละเอียดห้องชุดเป็นรายห้องได้ใน เอกสารแนบ 2

ประเภทของ ห้องชุด	ขนาดของห้อง ชุดเฉลี่ย (ตารางเมตร)	อาคาร B		อาคาร C	
		จำนวนห้องชุด	ชั้น	จำนวนห้องชุด	ชั้น
1 ห้องนอน	33.29	24	40-50	28	16-26
2 ห้องนอน	50.08	-		15	
รวม 67 ยูนิต					

รายการห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการ

ห้องที่	ห้อง	รูปแบบทิวทัศน์	เลขที่ห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	ประเภท ห้อง	หมายเหตุ
1	B4013	City	99/660	36.14	B5-01	
2	B4101	City	99/661	30.54	B2-04	
3	B4105	Sky/City	99/665	34.39	B4-01	
4	B4201	City	99/671	30.54	B2-04	
5	B4205	Sky/City	99/675	34.39	B4-01	
6	B4212	City/Garden	99/680	32.52	B1-07	
7	B4213	City	99/681	36.14	B5-01	
8	B4301	City	99/682	30.54	B2-04	
9	B4304	City	99/685	32.94	B1-05	
10	B4305	Sky/City	99/686	34.39	B4-01	
11	B4313	City	99/691	36.14	B5-01	
12	B4404	City	99/695	32.94	B1-05	
13	B4405	Sky/City	99/696	34.39	B4-01	
14	B4501	City	99/702	30.54	B2-04	
15	B4504	B4504	99/705	32.94	B1-05	
16	B4505	Sky/City	99/706	34.39	B4-01	
17	B4601	City	99/713	30.54	B2-04	
18	B4612	City/Garden	99/721	32.52	B1-07	
19	B4701	City	99/723	30.54	B2-04	
20	B4712	City/Garden	99/731	32.52	B1-07	
21	B4801	City	99/733	30.54	B2-04	
22	B4812	City/Garden	99/741	32.52	B1-07	
23	B5004	City	99/756	32.94	B1-05	



ห้องที่	ห้อง	รูปแบบทิวทัศน์	เลขที่ห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	ประเภท ห้อง	หมายเหตุ
24	B5012	City/Garden	99/761	32.52	B1-07	
25	C1601	Sky	99/774	33.47	B2-06	
26	C1602	Sky	99/775	33.58	B6-01	
27	C1604	City/Garden	99/777	49.92	C4-01	
28	C1605	City	99/778	32.82	B1-09	
29	C1606	City	99/779	32.82	B1-09M	
30	C1607	City	99/780	32.82	B1-09	
31	C1609	Sky/City	99/782	51.66	C5-01	
32	C1701	Sky	99/783	33.47	B2-06	
33	C1702	Sky	99/784	33.58	B6-01	
34	C1704	City/Garden	99/786	49.92	C4-01	
35	C1705	City	99/787	32.82	B1-09	
36	C1706	City	99/788	32.82	B1-09M	
37	C1707	City	99/789	32.82	B1-09	
38	C1709	Sky/City	99/791	51.66	C5-01	
39	C1804	City/Garden	99/795	49.92	C4-01	
40	C1809	Sky/City	99/800	51.66	C5-01	
41	C1902	Sky	99/802	33.58	B6-01	
42	C1904	City/Garden	99/804	49.92	C4-01	
43	C1905	City	99/805	32.82	B1-09	
44	C2001	Sky	99/810	33.47	B2-06	
45	C2004	City/Garden	99/813	49.92	C4-01	
46	C2006	City	99/815	32.82	B1-09M	
47	C2009	Sky/City	99/818	51.66	C5-01	
48	C2102	Sky	99/820	33.58	B6-01	
49	C2104	City/Garden	99/822	49.92	C4-01	
50	C2106	City	99/824	32.82	B1-09M	
51	C2201	Sky	99/828	33.47	B2-06	
52	C2204	City/Garden	99/831	49.92	C4-01	
53	C2206	City	99/833	32.82	B1-09M	
54	C2207	City	99/834	32.82	B1-09	
55	C2301	Sky	99/837	33.47	B2-06	
56	C2304	City/Garden	99/840	49.92	C4-01	
57	C2305	City	99/841	32.82	B1-09	
58	C2306	City	99/842	32.82	B1-09M	
59	C2307	City	99/843	32.82	B1-09	
60	C2401	Sky	99/846	33.47	B2-06	



ห้องที่	ห้อง	รูปแบบทิวทัศน์	เลขที่ห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	ประเภท ห้อง	หมายเหตุ
61	C2404	City/Garden	99/849	49.92	C4-01	
62	C2406	City	99/851	32.82	B1-09M	
63	C2407	City	99/852	32.82	B1-09	
64	C2504	City/Garden	99/858	49.92	C4-01	
65	C2505	City	99/859	32.82	B1-09	
66	C2604	City/Garden	99/867	49.92	C4-01	
67	C2605	City	99/868	32.82	B1-09	

หลักเกณฑ์ในการเลือกห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลของโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ

1) อาคาร A มีห้องชุดบางส่วนอยู่ในโครงการ IP ร่วมกับ HHR โดยมีห้องชุดว่างที่ยังไม่ได้ขายค่อนข้างน้อย จึงไม่ได้คัดเลือกห้องชุดในอาคาร A มาออกโทเคนดิจิทัล

2) อาคาร B และ C ไม่ได้เข้าร่วมในโครงการ IP ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงคัดเลือกห้องที่มีศักยภาพมาออกโทเคนดิจิทัล โดย พิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ อาทิ

- (1) ความหลากหลายของชั้นของห้องชุด เพื่อป้องกันการกระจุกตัวของห้องชุด
- (2) ความหลากหลายของที่ตั้งในชั้นเดียวกัน เพื่อเพิ่มความหลากหลายในทิวทัศน์ของห้องชุด
- (3) ความหลากหลายของประเภทของห้องชุด เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย และความคล่องตัวในการจำหน่ายห้องชุดในปีที่ 6-10

ตามที่ที่ปรึกษากฎหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดทำรายงานการตรวจสอบสถานะทรัพย์สินของโครงการตามกฎหมาย ทั้ง 3 โครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาแล้วว่า โครงการดังกล่าวไม่อยู่ในบังคับ แห่งทรัพย์สินใด ๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อการหาประโยชน์ของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ



จุดเด่นการลงทุนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

การนำคุณลักษณะเฉพาะของโทเคนดิจิทัลมาใช้ในการระดมทุน ทำให้ผู้ลงทุนเสมือนเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินของโครงการได้ในระดับตารางนิ้ว (Fractionalization)

จุดเด่นและการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการระดมทุนด้วยวิธีการออกโทเคนดิจิทัล

โทเคนดิจิทัลถือเป็นอีกช่องทางทางการลงทุนสมัยใหม่ที่ได้รับคามนิยมเป็นอย่างมากในยุคปัจจุบัน เนื่องจากผู้ลงทุนมีโอกาสเข้าถึงรูปแบบการลงทุน รวมถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนในขอบเขตที่กว้างขวางขึ้นจากในอดีต โดยการออกโทเคนดิจิทัลจะมีการนำเทคโนโลยีบล็อกเชนและการจัดทำสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) มาประยุกต์ใช้เพื่อการทำธุรกรรมมีความโปร่งใส ปลอดภัย และมีการจัดทำ Smart Contract บนระบบเครือข่ายบล็อกเชน ซึ่งประกอบด้วยโปรแกรมหรือชุดคำสั่งที่ใช้ในการบริหาร จัดการข้อมูล รวมถึงสิทธิในการปรับเปลี่ยนข้อมูลบนระบบเครือข่ายบล็อกเชน เพื่อกำหนดสิทธิที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไว้ล่วงหน้า โทเคนดิจิทัลที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ก็เปรียบเสมือนหน่วยข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ที่สร้างขึ้นเพื่อกำหนดสิทธิให้ผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนจากทรัพย์สินอ้างอิงของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ โดยรูปแบบของการได้รับผลตอบแทนดังกล่าว จะคล้ายกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อปล่อยเช่าและเพื่อขายในอนาคตทั่วไป เพียงแต่รูปแบบการลงทุนจะง่ายขึ้น โดยทำผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ ทำให้ผู้ลงทุนไม่จำเป็นต้องถือครองทรัพย์สินเป็นรายยูนิต (Physical Assets) อีกทั้งยังมีผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ตามเงื่อนไขที่กำหนด ทำให้ผู้ลงทุนประหยัดเวลาด้านการหาผู้เช่า การบำรุงรักษาซ่อมแซมห้องชุด และการหาผู้ซื้อห้องชุดในอนาคต โดยธุรกรรมการทำรายการต่าง ๆ ของโทเคนดิจิทัลจะอยู่บนระบบ TKX Chain ซึ่งเป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทำให้เกิดความโปร่งใส เนื่องจากธุรกรรมทั้งหมดจะถูกตรวจสอบด้วยผู้ตรวจสอบธุรกรรม (Validator Node) ที่อยู่ในเครือข่ายของ TKX Chain

จุดเด่นอีกประการของการลงทุนในโทเคนดิจิทัล ได้แก่ การที่ผู้ลงทุนสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ได้ตลอด 24 ชั่วโมง ซึ่งแตกต่างจากการลงทุนในหลักทรัพย์อื่นในปัจจุบัน ที่ส่วนใหญ่มีวันและเวลาเปิดทำการซื้อขาย ทำให้ผู้ลงทุนโทเคนดิจิทัลมีความยืดหยุ่นด้านเวลาในการปรับเปลี่ยนพอร์ตโฟลิโอการลงทุน ให้เหมาะสมตามความต้องการผลตอบแทนและความเสี่ยงที่รับได้ ณ ขณะนั้น

1 โทเคนดิจิทัล ใกล้เคียง 1 ตารางนิ้ว ทำให้ผู้ลงทุนทุกกลุ่มโดยเฉพาะผู้ที่มีเงินทุนจำกัดมีโอกาสเข้าถึงสิทธิในการได้รับผลตอบแทน ทั้งจากค่าเช่าและกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์หรูในย่าน CBD ของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

สำหรับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเสนอขายโทเคนดิจิทัลจำนวน 13,186,813 โทเคน โดยมีราคาเสนอขาย 182.00 บาทต่อโทเคน โดยเหตุที่ 1 โทเคนดิจิทัล ไม่เท่าแต่ใกล้เคียง 1 ตารางนิ้ว เนื่องจากการปิดเศษจากการแปลงราคาต่อตารางเมตรเป็นราคาต่อตารางนิ้ว ทั้งนี้ ปริมาณโทเคนที่เสนอขายจะมีความสัมพันธ์กับปริมาณตารางนิ้วของอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงอยู่เสมอ กล่าวคือ ณ วันที่เสนอขาย ICO ครั้งแรก ปริมาณโทเคนดิจิทัลจะใกล้เคียงกับปริมาณตารางนิ้วของห้องชุดทั้ง 3 โครงการรวมกัน



ตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไปโครงการมีแผนนำทรัพย์สินออกมายุยขายในตลาด ปริมาณของโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่จำหน่ายได้ในไตรมาสนั้น ๆ ทำให้ทุกช่วงระยะเวลาของโครงการ ทุก 1 โทเคนดิจิทัลที่ผู้ลงทุนถือจะใกล้เคียงกับประมาณ 1 ตารางนิ้วของทรัพย์สินอ้างอิงเสมอ โดยที่ผู้ลงทุนสามารถเข้าถึงสิทธิได้รับผลตอบแทนจากค่าเช่าสุทธิจากห้องชุดที่ยังเหลืออยู่ และผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิตามสัดส่วนการถือครองโทเคนดิจิทัล ณ ขณะนั้น ๆ (สามารถพิจารณารายละเอียด ตัวอย่างการคำนวณสำหรับการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.5.2)

แนวคิด 1 โทเคนดิจิทัลใกล้เคียง 1 ตารางนิ้ว จะทำให้ผู้ลงทุนเสมือนเป็นเจ้าของทรัพย์สินคอนโดมิเนียมหรือได้ในหน่วยย่อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ (Fractionalized Ownership) ซึ่งเมื่อนำแนวคิดนี้มาประยุกต์ใช้กับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์แล้ว ถือว่าเป็นประโยชน์อย่างยิ่งเนื่องจากจะทำให้ผู้ลงทุนทุกประเภทสามารถเข้าถึงการลงทุนได้ง่ายกว่าก่อน แม้ว่าการลงทุนสำหรับการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Property) เพื่อการปล่อยเช่าและคาดหวังส่วนต่างด้านราคาที่มีแนวโน้มปรับเพิ่มสูงขึ้นในอนาคตจะไม่ใช่อะไรใหม่ อีกทั้งยังมีผู้ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทนี้มาอย่างยาวนานและมีจำนวนมากทั้งในไทยและต่างประเทศ แต่ลักษณะการลงทุนดังกล่าวส่วนมากจะเข้าถึงได้เฉพาะผู้ลงทุนที่มีทุนทรัพย์ค่อนข้างมาก มีเงินเย็นที่สามารถทิ้งไว้ได้นานโดยไม่มีเหตุต้องรีบใช้เงินในระยะเวลานานขึ้น เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์จัดเป็นทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องต่ำเมื่อเทียบกับทรัพย์สินประเภทอื่น เช่น หุ้น กองทุนรวม พันธบัตร ฯลฯ

รวมถึง ผู้ลงทุนจะต้องใช้เงินลงทุนในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นรายยูนิต เพื่อเป็นเจ้าของแต่เพียงผู้เดียว และส่วนมากจะต้องมีรายได้และเครดิตทางการเงินที่ดี กรณีที่ต้องการใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมสถาบันการเงินเพิ่มเติม ดังนั้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในรูปแบบดั้งเดิม (Traditional Investment Property) โดยเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพที่อสังหาริมทรัพย์มีราคาต่อยูนิตที่ค่อนข้างสูง จึงถูกจำกัดอยู่เฉพาะผู้ที่มีฐานะค่อนข้างดีเท่านั้น รูปแบบการลงทุนจึงจำกัดการเข้าถึงสำหรับกลุ่มผู้ลงทุนที่มีทุนทรัพย์ไม่สูงรวมถึงผู้ลงทุนที่ไม่ต้องการกระจายการลงทุนมายังอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับพอร์ตโฟลิโอการลงทุนรวม ทำให้กลุ่มบุคคลดังกล่าวเสียโอกาสในการสร้างความมั่งคั่งผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะข้างต้น

การทำ ICO ในครั้งนี้ จึงเข้ามาช่วยลดความเหลื่อมล้ำด้านการลงทุน ทำให้ทั้งผู้ลงทุนรายย่อยและรายใหญ่มีโอกาสเข้าถึงสิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากคอนโดมิเนียมหรือในย่าน CBD จากทั้ง 3 โครงการร่วมกันผ่านการถือครองโทเคนดิจิทัลในระดับเทียบเท่าตารางนิ้วของอสังหาริมทรัพย์ ผู้ลงทุนจึงไม่จำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นรายยูนิตของโครงการที่มีราคาทรัพย์สินต่อยูนิตเฉลี่ยเกินกว่า 10.00 ล้านบาท อีกทั้งการถือครองโทเคนดิจิทัลยังช่วยเพิ่มสภาพคล่องให้กับเงินลงทุนของผู้ลงทุนได้มากกว่าเมื่อเทียบกับการลงทุนใน Traditional Investment Property และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทางตรงประเภทอื่น เนื่องจากโทเคนดิจิทัลสามารถโอนเปลี่ยนมือได้ในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ทั้งนี้ การเสนอขายโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ทำการเสนอขายเป็นไปตามหลักเกณฑ์การเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามประกาศที่ กอ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งผู้ลงทุนรายย่อยตามนิยามของสำนักงาน ก.ล.ต. สามารถลงทุนในโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์โพนเนนเชียลได้ไม่เกินรายละเอียด 300,000 บาท และสามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพิ่มเติมได้ในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล



ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง มีความพร้อมด้านการเข้าถึงระบบคมนาคม และขนส่งมวลชนที่ง่าย และมีการกระจายความเสี่ยงด้านพื้นที่ในย่าน CBD

ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ถือว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพเป็นอันดับต้น ๆ ในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ บริเวณ พร้อมพงษ์ พญาไท และทองหล่อ ซึ่งเป็นบริเวณที่มีที่ดินจำกัด มีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ดี และเป็นย่าน CBD ที่มีมูลค่าและกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สูง ที่ตั้งของแต่ละโครงการอยู่ใกล้บริเวณสถานีรถไฟฟ้า BTS รวมถึงสะดวกต่อการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนประเภทอื่น ขณะที่โดยรอบโครงการมีสถานที่ต่าง ๆ ที่ครบครันและสามารถรองรับวิถีชีวิตที่หลากหลายของผู้เช่าในโครงการได้ เช่น ที่ทำงาน ห้างสรรพสินค้า โรงเรียนและมหาวิทยาลัย ร้านอาหาร สถานบันเทิง ฯลฯ จึงทำให้มีแนวโน้มที่จะมีผู้เช่าอยู่อาศัยที่ดี โดยจากการศึกษาสภาวะตลาดโดย บริษัท เอ็ดมอนด์ ไทแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด สามารถสรุปจุดเด่นของแต่ละพื้นที่ได้ดังนี้ (สามารถพิจารณารายละเอียดภาวะอุตสาหกรรมเพิ่มเติมได้ใน ส่วนที่ 3 ข้อ 10)

จุดเด่นและศักยภาพของทำเลพร้อมพงษ์

ทำเลพร้อมพงษ์ถือเป็นทำเลที่นักลงทุนและผู้อยู่อาศัยชาวไทยและต่างชาติจับตามองและต้องการมาก ด้วยความพร้อมทางด้านคมนาคมเนื่องจากมีบริการรถไฟฟ้า BTS วิ่งผ่านตั้งแต่สุขุมวิทตอนต้นไปจนถึงสุขุมวิทตอนปลาย บริการรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สายสุขุมวิท อีกทั้งยังมีระบบขนส่งที่เป็นรถโดยสารประจำทางที่วิ่งผ่านหลายสาย ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ละแวกนี้จึงสามารถเข้าถึงการคมนาคมที่สะดวกสบายได้ในหลายรูปแบบ โดยในด้านไลฟ์สไตล์นั้นพร้อมพงษ์เป็นบริเวณที่รายล้อมไปด้วยห้างสรรพสินค้าชื่อดังต่าง ๆ เช่น The Emporium และ The Emquartier และ The EmSphere นอกจากนี้ ยังมีร้านอาหารหลายสัญชาติ ซูเปอร์มาร์เก็ต อาคารสำนักงานเกรด A โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาลชั้นนำ สถานบันเทิง ฯลฯ ทำให้มีทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ทำงานในไทยพักอาศัยอยู่ในพื้นที่นี้เป็นจำนวนมาก ซึ่งชาวต่างชาติส่วนใหญ่เป็นชาวญี่ปุ่นและยุโรปที่มีการย้ายถิ่นฐานมายังประเทศไทย โดยมักเป็นผู้อยู่อาศัยประเภท Long Stayer ถือวีซ่าเพื่อพำนักระยะยาว โดยกลุ่มผู้เช่าดังกล่าวส่วนมากมีความมั่นคงทางการเงิน และเลือกที่จะเช่าที่อยู่อาศัยแบบเช่าระยะยาวมากกว่าการซื้อ รวมถึงบางส่วนยังได้รับสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยจากบริษัท

นอกจากนี้ กลุ่มผู้อยู่อาศัยหลักในบริเวณนี้นอกจากประชาชนท้องถิ่นแล้ว ยังรวมถึงกลุ่มคนวัยทำงานสัญชาติไทยที่ทำงานในย่าน CBD และต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางเพื่อทำงานหรือพบปะสังสรรค์กับเพื่อนฝูง กลุ่มครอบครัวทั้งชาวไทยและต่างชาติ ทั้งที่เป็น Long Stayer และ Short Stayer กลุ่มนักเรียน นักศึกษามหาวิทยาลัยที่ค่อนข้างมีฐานะและต้องการที่พักเพื่อความสะดวกสบายในการเดินทางไปเรียนที่โรงเรียนหรือมหาวิทยาลัยในพื้นที่ใกล้เคียง รวมถึงผู้อยู่อาศัยกลุ่มอื่น ๆ ที่มีความต้องการอยู่อาศัยในระยะเวลานานนัก เช่น ต้องการเช่าที่อยู่อาศัยเพื่อความสะดวกในการรักษาตัว เนื่องจากต้องมีการพบแพทย์ในละแวกใกล้เคียงอย่างต่อเนื่อง เป็นต้น

โดยกลุ่มผู้อยู่อาศัยเหล่านี้ จำนวนมากเลือกวิธีการเช่าแทนที่การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เนื่องจากมีความคล่องตัวมากกว่า และบางส่วนมีความต้องการอยู่อาศัยชั่วคราว โดยเฉพาะวัยทำงานชาวต่างชาติที่ทำงานหรือกลุ่มครอบครัวชาวต่างชาติที่พำนักรักษาตัวอยู่ในประเทศไทย



จุดเด่นและศักยภาพของทำเลพญาไท

พญาไทถือเป็นอีกหนึ่งทำเลในกรุงเทพมหานครที่มีความครบเครื่องเรื่องการคมนาคม เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีถนนเส้นสำคัญตัดผ่านหลายสาย มีบริการรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียวทั้ง สถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ สยาม และราชเทวี ที่ผู้เดินทางสามารถเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมือง รวมถึงห้างสรรพสินค้าชื่อดังใจกลางสยาม เช่น สยามพารากอน ฯลฯ ได้เพียง 1-3 สถานี อีกทั้งยังสามารถเปลี่ยนการเดินทางไปยังสายสีเขียวเข้มเพื่อมุ่งเข้าสู่ย่านสาทรที่เป็นย่าน CBD สำคัญย่านหนึ่งของกรุงเทพมหานครได้อีกเช่นกัน นอกจากนี้ ทำเลพญาไทยังมีบริการ APRL สถานีพญาไท ซึ่งเป็นสถานีปลายทางมาจากท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ ผ่านมายังทำเลศักยภาพหลายแห่งได้แก่ ย่านลาดกระบัง งามคำแหง มักกะสัน ฯลฯ ทำให้ผู้พักอาศัยในทำเลพญาไทที่ต้องเดินทางไปมาในละแวกดังกล่าวนี้ รวมถึงต้องการเดินทางไปยังสนามบินเพื่อเดินทางต่อไปยังจังหวัดอื่นหรือต่างประเทศ ก็สามารถใช้บริการ APRL ได้อย่างสะดวกสบาย โดย APRL สถานีพญาไท ยังเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า BTS สถานีพญาไท และผู้ใช้บริการสามารถเดินทางต่อเนื่องด้วยรถโดยสารประจำทางและบริการรถเดินทางสาธารณะต่าง ๆ ได้อีกด้วย

ทำเลพญาไทยังประกอบไปด้วยระบบรถโดยสารสาธารณะอื่น ๆ ที่ครบครัน และในอนาคตรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน ถึง ศูนย์วัฒนธรรม) ก็จะเปิดให้บริการบริเวณแยกราชเทวีซึ่งอยู่ติดจากแยกพญาไทไมไกล ทำให้ผู้อยู่ในทำเลพญาไทมีทางเลือกในการเดินทางมากยิ่งขึ้น เนื่องจากทำเลศักยภาพด้านการคมนาคมนี้เอง พื้นที่บริเวณพญาไทจึงเต็มไปด้วย อาคารสำนักงาน โรงพยาบาลชื่อดัง ร้านอาหาร สถานศึกษา โครงการที่พักอาศัย โครงการมิกซ์ยูส อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ศูนย์การค้า สถานที่ราชการ และโรงเรียนกวดวิชา เนื่องจากอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยและโรงเรียนมัธยมหลายแห่ง เช่น โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฯลฯ ทำให้อยู่พญาไทมีความคึกคักและเติบโตอย่างมาก ศักยภาพของทำเลพญาไทจึงดึงดูดให้ผู้คนเข้ามาอยู่อาศัยและใช้ชีวิต จึงถือเป็นอีกย่านหนึ่งที่มีความหลากหลายของผู้อยู่อาศัยและมีกลุ่มคนหลากหลายอาชีพหลากหลายสัญชาติ กระจายตัวกันอยู่ในแต่ละจุดไม่ว่าจะเป็น พนักงานบริษัท บุคลากรทางการแพทย์ นักเรียน นักศึกษา บุคลากรด้านการศึกษา รวมถึงผู้ที่ประกอบอาชีพหรือผู้ที่ต้องเดินทางไปยังท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิแต่มีความประสงค์ที่พักในตัวเมือง เช่น นักบิน พนักงานต้อนรับบนเครื่องบินโดยสาร เป็นต้น

แม้ว่าไลฟ์สไตล์ของผู้คนบริเวณนี้อาจแตกต่างกับทำเลพร้อมพงษ์และทองหล่ออยู่บ้าง และอาจพบเห็นชาวต่างชาติพักอาศัยได้น้อยกว่า แต่เนื่องจากศักยภาพด้านการคมนาคมที่หลากหลายและสะดวกสบาย การเข้าถึงใจกลางเมืองได้ในเวลาอันสั้นและรายล้อมไปด้วยที่ตั่งสำคัญนี้เอง จึงทำให้อสังหาริมทรัพย์ย่านพญาไทจึงปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง อสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างเป็นที่ต้องการของผู้อยู่อาศัยและผู้ลงทุน และเป็นอีกทำเลที่มีอัตราผู้เช่าค่อนข้างดี

จุดเด่นและศักยภาพของทำเลทองหล่อ

ทำเลทองหล่อย่านมีความคล้ายกับทำเลพร้อมพงษ์ด้านผู้อยู่อาศัย โดยเป็นแหล่งรวมไลฟ์สไตล์ของคนหลายกลุ่ม และเป็นแหล่งรวมของที่พักอาศัยระดับหรู อีกทั้งยังรายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ จึงทำให้มีทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ทำงานในไทยพักอาศัยอยู่ในพื้นที่นี้ โดยชาวต่างชาติส่วนใหญ่เป็นชาวญี่ปุ่นและยุโรปคล้ายกับพื้นที่พร้อมพงษ์ ทำเลทองหล่อยังมีบริการรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียวสถานีทองหล่อและเอกมัย ระบบรถโดยสารสาธารณะหลายสาย ทำให้ผู้เดินทางสามารถเดินทางไปยังสถานที่ต่าง ๆ ได้ด้วยระบบขนส่งมวลชน นอกจากนี้ทองหล่อยังเป็นจุดเริ่มต้นในกรุงเทพมหานครที่สามารถเดินทางออกสู่ย่านบางนา-ตราด และภาคตะวันออกของประเทศได้อย่างสะดวกอีกด้วย



ศักยภาพการเติบโตของพื้นที่ทองหล่อยังมีอีกมากเนื่องจากเป็นสถานที่แห่งหนึ่งในไทยที่ได้รับการยอมรับจากทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ นอกจากนี้ทำเลแห่งนี้ยังอยู่ระหว่างการขยายตัวด้านระบบคมนาคม ด้วยขนาดของพื้นที่ที่จำกัดในย่านทองหล่อจึงทำให้โครงการต่าง ๆ มีแนวโน้มที่จะเปิดตัวในอนาคตไม่มากนัก ทองหล่อจึงเป็นอีกหนึ่งทำเลที่มีศักยภาพการเติบโตด้านราคาของอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากความจำกัดของพื้นที่ ทำให้ผู้พักอาศัยและผู้ลงทุนจำนวนมากให้ความสนใจกับอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณนี้ โดยเป็นอีกหนึ่งทำเลที่มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างมากมาตั้งแต่ในอดีต อีกทั้งยังเป็นทำเลที่มีอัตราผู้เช่าค่อนข้างดีและเป็นที่สนใจในการอยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งชาวต่างชาติที่ทำงานหรือพำนักรักษาตัวในประเทศไทย

การกระจายความเสี่ยงพอร์ตโฟลิโอสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ

จะเห็นได้ว่าแต่ละทำเลของทรัพย์สินของโครงการจะมีเสน่ห์และจุดเด่นในตัวเอง ทำให้อสังหาริมทรัพย์บริเวณดังกล่าว จึงเป็นที่ต้องการของทั้งผู้ที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ทั้งเพื่อการลงทุนและเพื่ออยู่อาศัย รวมถึงดึงดูดผู้ที่ต้องการเช่าอยู่อาศัยที่หลากหลายประเภทและหลากหลายสัญชาติ ดังนั้นนอกเหนือการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ในทำเล ศักยภาพแล้ว การถือเคอเดนติจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอสเทท จะเสมือนเป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินพร้อมกันทั้ง 3 โครงการ 3 ทำเลผ่านเคอเดนติจิทัล ซึ่งถือเป็นการกระจายความเสี่ยงด้านการลงทุนในตัวเอง ทั้งในด้านทำเลที่ตั้งรวมถึงประเภทของห้อง ขนาดของห้อง และชั้นที่ตั้งของห้องที่มีความหลากหลาย ทำให้ทรัพย์สินของโครงการมีความแตกต่างกันด้านตัวคุณของห้อง และที่ตั้งของห้องชุดที่แตกต่างกัน ทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถใช้ประโยชน์ได้แตกต่างกันไป เช่น ห้องชุดอยู่ใกล้ลิฟท์ทำให้เดินทางไปชั้นล่างได้รวดเร็ว ห้องชุดอยู่ใกล้พื้นที่ส่วนกลางทำให้สามารถไปออกกำลังกายได้สะดวก ห้องชุดที่อยู่ชั้นบนสุดที่ทำให้รู้สึกมีความเป็นส่วนตัวมากขึ้น ฯลฯ การคัดสรรทรัพย์สินที่หลากหลายสำหรับการทำ Tokenization นี้เอง จึงทำให้ทรัพย์สินของโครงการสามารถรองรับผู้เช่าที่มีความต้องการได้หลายรูปแบบ โดยหากเทียบกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทางตรงแล้ว ผู้ลงทุนจะต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากเพื่อเป็นเจ้าของห้องชุดในทั้ง 3 ทำเลสำหรับการกระจายความเสี่ยงด้านทำเลพื้นที่ และจะต้องใช้เงินลงทุนมากขึ้นไปอีกหากต้องการให้พอร์ตโฟลิโอการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีความกระจายตัวและความหลากหลายด้านประเภทของห้อง ขนาดของห้อง และชั้นที่ตั้งของห้อง เพื่อให้การลงทุนดังกล่าวได้ผลตอบแทนและความเสี่ยงในลักษณะเดียวกับการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการผ่านการถือครองเคอเดนติจิทัลที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้

ทรัพย์สินของโครงการมีการออกแบบที่ทันสมัย ใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูงพร้อมด้วยพื้นที่ส่วนกลางที่ออกแบบมาให้อำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยอย่างครบครันทำให้มีแนวโน้มตอบโจทย์ผู้เช่าพักอาศัยทุกกลุ่ม

โครงการพาร์ค ออร์จีน มีแนวคิดเน้นการออกแบบที่ทันสมัย ใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง เพื่อให้ผู้ซื้อเกิดความคุ้มค่า และเพื่อให้โครงสร้างของอสังหาริมทรัพย์มีความคงทน อีกทั้งยังมีแนวคิดการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของโครงการต่าง ๆ ให้ทันสมัยใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด สามารถอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยในแต่ละพื้นที่ได้อย่างเป็นมิตรและครบครัน รวมถึงสามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของคนทุกกลุ่มทุกวัย เช่น ห้องฟิตเนสเพื่อ การออกกำลังกาย พื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ ห้องสมุด ห้องชมภาพยนตร์ รวมถึง Co-Working Space ที่สามารถตอบโจทย์คนรุ่นใหม่ในการทำงานรูปแบบ Work from Home ฯลฯ



โครงการพาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์ จะเน้นพื้นที่กว้างขวางและพื้นที่สีเขียวบนเนื้อที่รวมที่ใหญ่ ทำให้ผู้พักอาศัยรู้สึกอบอุ่น สะดวก ร่มรื่นในการพักอาศัยย่านใจกลางเมือง

โครงการ พาร์ค ออร์จีน พญาไท มีการออกแบบโครงสร้างของคอนโดมิเนียมคล้ายกับการขึ้นภูเขา โดยตกแต่งพื้นที่ภายนอกให้เป็นพื้นที่สีเขียวด้วยดีไซน์การออกแบบที่ทันสมัย และมีพื้นที่ส่วนกลางให้บริการหลายจุด จึงทำให้โครงการได้รับการตอบรับที่ค่อนข้างดีจากผู้อยู่อาศัย ภายใต้แนวคิดการออกแบบโครงการให้ตอบโจทย์กับผู้อยู่อาศัยที่หลากหลาย และให้โครงการมีความทันสมัยนี้เอง ทรัพย์สินโครงการจึงได้ถูกออกแบบอย่างประณีต โดยนักออกแบบมีชื่อเสียงและได้รับการยอมรับในระดับสากล

โครงการพาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ ที่ได้รับการออกแบบภายในโดย Design Worldwide Partnership Studio ซึ่งเป็นผู้ออกแบบภายในให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับโลกหลายโครงการ เช่น โรงแรม W Abu Dhabi โรงแรม Chadstone Melbourne หรือแม้กระทั่งโครงการคอนโดมิเนียม ที่มีชื่อเสียงของประเทศไทย เช่น 98 Wireless เป็นต้น โดยผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเพิ่มเติมได้ใน ส่วนที่ 3 ข้อ 3

ทรัพย์สินของโครงการได้รับการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญ

ทรัพย์สินของโครงการบริหารจัดการโดย HHR ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ IP ภายใต้การบริหารงานของกลุ่ม ORI โดยก่อตั้งจากทีมงานดั้งเดิมที่ดำเนินการบริหารจัดการโครงการต่าง ๆ ในเครือของ ORI มาอย่างยาวนาน HHR มีทีมผู้บริหารและคณะทำงานที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และความรู้ทางการตลาดในการหาผู้เช่าเชิงลึก และสามารถบริหารจัดการกระบวนการจัดการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมืออาชีพ ตั้งแต่การทำการตลาดเพื่อหาลูกค้า การเจรจาเช่า และการให้บริการดูแลรักษาห้องชุด โดย HHR สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพยากรต่าง ๆ ได้แบบบูรณาการในฐานะบริษัทในเครือของ ORI ทำให้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเชื่อว่า HHR ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินของโครงการเป็นอย่างดี จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้อย่างราบรื่น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดผลตอบแทนให้แก่ HHR ที่ขึ้นกับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินของโครงการเป็นหลักและเทียบเคียงได้กับราคาตลาด ทำให้ผู้ลงทุนสามารถมั่นใจได้ว่า HHR จะปฏิบัติตามหน้าที่ให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

อย่างไรก็ดี เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น มิได้ผูกขาดกับ HHR สำหรับการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงผู้เดียวตลอดอายุโครงการ โดยกรณี HHR ไม่สามารถดำเนินงานได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่นสามารถพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จาก HHR เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นได้ตามความเหมาะสม โดยผู้ลงทุนสามารถพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดดังกล่าวได้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดได้ในเอกสารแนบ 4 และสามารถพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดเกี่ยวกับ HHR ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของโครงการในครั้งนี้ได้ใน ส่วนที่ 3 ข้อ 2.3



การดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมี บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ปฏิบัติหน้าที่ในการดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวม 3 โครงการ ได้แก่ โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ลงวันที่ 25 กรกฎาคม 2568 โดยเลือกใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด (Discounted Cash Flow) ในการประเมิน

ทั้งนี้ ในการดำเนินการประเมินดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ตรวจสอบรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าการดำเนินการประเมินดังกล่าวมีความผิดปกติหรือไม่สมเหตุผล แต่อย่างไรก็ตามแต่นายงานดังกล่าวเป็นเพียงการประเมินเท่านั้น ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงอาจไม่สอดคล้องหรือเป็นไปตามการประเมินดังกล่าวได้

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โครงการ	วิธีการ	มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)	ตารางเมตรละ (บาท)
พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (market comparison approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	993	290,000
พาร์ค ออริจิน พญาไท	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (market comparison approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	809	300,000
พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (market comparison approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	632	250,000

หลักเกณฑ์การประเมิน

มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ (Market Value of The Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่ประเมินตามสภาพปัจจุบัน

วิธีการประเมินที่เลือกใช้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)



สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการจากกระแสเงินสดคิดลด

1. โครงการพาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์

สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่า ตามวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด มีดังนี้

พื้นที่เช่ารวม 3,425.25 ตารางเมตร

การประมาณการรายได้

1) รายได้จากค่าเช่าห้องพัก

1.1)	รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom อาคาร 6				
	จำนวนห้องพัก				72
	อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)				35,000
	การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)				3%
1.2)	รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 2-Bedroom อาคาร 6				
	จำนวนห้องพัก				21
	อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)				65,000
	การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)				3%
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 เป็นต้นไป
	อัตราการเข้าพัก (%)	80%	85%	85%	85%

2) รายได้อื่น ๆ

รายได้อื่น ๆ	3% ของรายได้ห้องพัก
--------------	---------------------

การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา

1)	ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	65 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับขึ้น 3% ต่อปี
2)	ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	8% ของรายได้ทั้งหมด
3)	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	1% ของรายได้ทั้งหมด

การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ PM Fee

1)	ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์	5% ของรายได้ทั้งหมด
----	--------------------------	---------------------

ค่าใช้จ่ายประจำ

1) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ตามราคาประเมินราชการ ปรับเพิ่ม 4% ต่อปี	
2) ค่าประกันภัย	2,674 บาท/ห้อง/ปี ปรับเพิ่ม 3% ต่อปี	
3) สำรองซ่อมบำรุง	ปีที่ 1-5	2% ของรายได้ทั้งหมด
	ปีที่ 6 เป็นต้นไป	5% ของรายได้ทั้งหมด

อัตราคิดลด	8%
------------	----



สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่า ตามวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด มีดังนี้ (ทำการทยอยขายห้องชุดในปีที่ 6-10)

การประมาณการรายได้						
1) รายได้จากการขายห้องชุด						
1.1) รายได้จากการขายห้องชุดประเภท 1-Bedroom อาคาร 6						
จำนวนห้องชุด	72					
ราคาขาย	10,800,000					
	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%
1.2) รายได้จากการขายห้องชุดประเภท 2-Bedroom อาคาร 6						
จำนวนห้องชุด	21					
ราคาขาย	17,800,000					
	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มราคาขายทุกปี (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	
อัตราการขาย (%)	10%	25%	45%	70%	100%	
การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ						
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา						
1) ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	3% ของรายได้ทั้งหมด					
2) ค่าธรรมเนียมในการขาย	3.3% ของรายได้ทั้งหมด					
3) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	2% ของรายได้ทั้งหมด					

สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าข้างต้น โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีคิดลดจากกระแสเงินสด คิดลด ผู้ประเมินมีความเห็นว่าวิธีคิดลดจากกระแสเงินสดคิดลด สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้ดีกว่า ดังนั้น มูลค่าตลาดของทรัพย์สินเท่ากับ 993,000,000 บาท หรือ ตารางเมตรละ 290,000 บาท ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่า



2. โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท

สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่า ตามวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด มีดังนี้

พื้นที่เช่ารวม 2,657.39 ตารางเมตร

การประมาณการรายได้

1)	รายได้จากค่าเช่าห้องพัก			
1.1)	รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom			
	จำนวนห้องพัก			56
	อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)			23,000
	การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)			3%
1.2)	รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom Plus			
	จำนวนห้องพัก			16
	อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)			30,000
	การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)			3%
1.3)	รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 2-Bedroom			
	จำนวนห้องพัก			12
	อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)			50,000
	การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)			3%
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3 เป็นต้นไป
	อัตราการใช้พื้นที่ (%)	80%	85%	85%
2)	รายได้อื่น ๆ			
	รายได้อื่น ๆ			3% ของรายได้ห้องพัก

การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา

1)	ค่าบริหารจัดการส่วนกลาง	95 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับขึ้น 3% ต่อปี
2)	ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	8% ของรายได้ทั้งหมด
3)	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	1% ของรายได้ทั้งหมด

ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ PM Fee

1)	ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์	5% ของรายได้ทั้งหมด
----	--------------------------	---------------------

ค่าใช้จ่ายประจำ

1)	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ตามราคาประเมินราชการ ปรับเพิ่ม 4% ต่อปี
2)	ค่าประกันภัย	1,491 บาท/ห้อง/ปี ปรับเพิ่ม 3% ต่อปี
3)	สำรองซ่อมบำรุง	ปีที่ 1-5 2% ของรายได้ทั้งหมด ปีที่ 6 เป็นต้นไป 5% ของรายได้ทั้งหมด
	อัตราคิดลด	8%



สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่า ตามวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด มีดังนี้ (ทำการทยอยขายห้องชุดในปีที่ 6-10)

การประมาณการรายได้						
1) รายได้จากการขายห้องชุด						
1.1) รายได้จากการขายห้องชุดประเภท 1-Bedroom						
จำนวนห้องชุด	56					
ราคาขาย	11,000,000					
	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%
1.2) รายได้จากการขายห้องชุดประเภท 1-Bedroom Plus						
จำนวนห้องชุด	16					
ราคาขาย	11,700,000					
	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%
1.3) รายได้จากการขายห้องชุดประเภท 2-Bedroom						
จำนวนห้องชุด	12					
ราคาขาย	17,400,000					
	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มราคาขายทุกปี (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	
อัตราการขาย (%)	10%	25%	45%	70%	100%	

การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา	
1) ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	3% ของรายได้ทั้งหมด
2) ค่าธรรมเนียมในการขาย	3.3% ของรายได้ทั้งหมด
3) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	2% ของรายได้ทั้งหมด

สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าข้างต้น โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีคิดลดจากกระแสเงินสด คิดลด ผู้ประเมินมีความเห็นว่าวิธีคิดลดจากกระแสเงินสดคิดลด สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้ดีกว่า ดังนั้น มูลค่าตลาดของทรัพย์สินเท่ากับ 809,000,000 บาท หรือ ตารางเมตรละ 300,000 บาท ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่า



3. โครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ

สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่า ตามวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด มีดังนี้

พื้นที่เช่ารวม 2,470.17 ตารางเมตร

การประมาณการรายได้

1)	รายได้จากค่าเช่าห้องพัก				
1.1)	รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom อาคาร B				
	จำนวนห้องพัก				24
	อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)				58,000
	การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)				3%
1.2)	รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom อาคาร C				
	จำนวนห้องพัก				28
	อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)				56,000
	การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)				3%
1.3)	รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 2-Bedroom อาคาร C				
	จำนวนห้องพัก				15
	อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)				67,000
	การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)				3%
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 เป็นต้นไป
	อัตราการใช้พื้นที่ (%)	50%	55%	55%	60%
2)	รายได้อื่น ๆ				
	รายได้อื่น ๆ				3% ของรายได้ห้องพัก

การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา

1)	ค่าบริหารจัดการส่วนกลาง	95 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับขึ้น 3% ต่อปี
2)	ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	8% ของรายได้ทั้งหมด
3)	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	1% ของรายได้ทั้งหมด

ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ PM Fee

1)	ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์	5% ของรายได้ทั้งหมด
----	--------------------------	---------------------

ค่าใช้จ่ายประจำ

1)	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ตามราคาประเมินราชการ ปรับเพิ่ม 4% ต่อปี
2)	ค่าประกันภัย	4,362 บาท/ห้อง/ปี ปรับเพิ่ม 3% ต่อปี
3)	สำรองซ่อมบำรุง	ปีที่ 1-5 2% ของรายได้ทั้งหมด ปีที่ 6 เป็นต้นไป 5% ของรายได้ทั้งหมด
	อัตราคิดลด	8%



สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่า ตามวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด มีดังนี้ (ทำการทยอยขายห้องชุดในปีที่ 6-10)

การประมาณการรายได้						
1) รายได้จากการขายห้องชุด						
1.1) รายได้จากการขายห้องชุดประเภท 1-Bedroom						
จำนวนห้องชุด	24					
ราคาขาย	9,900,000					
	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%
1.2) รายได้จากการขายห้องชุดประเภท 1-Bedroom Plus						
จำนวนห้องชุด	28					
ราคาขาย	11,100,000					
	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%
1.3) รายได้จากการขายห้องชุดประเภท 2-Bedroom						
จำนวนห้องชุด	15					
ราคาขาย	14,100,000					
	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มราคาขายทุกปี (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	
อัตราการขาย (%)	10%	25%	45%	70%	100%	

การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา	
1) ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	3% ของรายได้ทั้งหมด
2) ค่าธรรมเนียมในการขาย	3.3% ของรายได้ทั้งหมด
3) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	2% ของรายได้ทั้งหมด

สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าข้างต้น โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีคิดลดจากกระแสเงินสด คิดลด ผู้ประเมินมีความเห็นว่าวิธีคิดลดจากกระแสเงินสดคิดลด สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้ดีกว่า ดังนั้น มูลค่าตลาดของทรัพย์สินเท่ากับ 632,000,000 บาท หรือ ตารางเมตรละ 250,000 บาท ณ วันที่ประเมิน ภายใต้อันเชื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่า



กระแสรับจากสัญญา RSTA

ตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จาก เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งเป็นผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุดภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรีลเอ็กซ์

ด้วยเหตุนี้ ในแต่ละไตรมาส เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น นำส่งกระแสรับจากสัญญา RSTA ไปยังผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยมีการดำเนินการทำธุรกรรมนำส่งกระแสรับตลอดระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมาจำนวนทั้งสิ้น 4 ครั้ง รวมทั้งสิ้น 84.99 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายละเอียด	1/2568	2/2568	3/2568	4/2568
เรีล เอสเตท อินทิเกรชั่น				
รายได้จากกระแสรับ ¹	25.85	22.70	21.19	95.26
ค่าใช้จ่ายของบริหารอสังหาริมทรัพย์	(8.09)	(8.22)	(7.55)	(34.05)
ค่าใช้จ่ายทางภาษี	(4.02)	(3.28)		(13.85)
รายได้จากจากกระแสรับสุทธิ	13.73	11.20	13.64	47.36
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล				
รับกระแสรับจากสัญญา RSTA ¹	13.73	11.20	13.64	47.36
หักเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด	-	-	-	-
หักเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองการซ่อมแซม	(0.49)	(0.40)	(0.37)	(0.37)
หักเงินสดที่เพิ่มขึ้นสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล	-	-	-	-
หักค่าใช้จ่ายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	(3.28)	(8.44)	(2.11)	(1.85)
หักเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินสดขั้นต่ำ	-	-	-	-
เงินสดคงเหลือยกมา	29.52	19.68	62.23	60.66
เงินรับประกันรายรับสุทธิ		26.47	-	-
เงินจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาส	39.49	26.47	11.16	7.87

ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรีลเอ็กซ์ เมื่อ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้แล้วเสร็จเมื่อสิ้นสุดอายุโครงการแล้ว ระยะเวลาโครงการของ โทเคนดิจิทัลจะถูกขยายไปโดยอัตโนมัติเป็นอีกไม่เกิน 2 ปี นับจากวันสุดท้ายของปีที่ 10 นับจากวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ โดยไม่ต้องมีการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อให้ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินให้เสร็จสิ้น โดยที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลยังคงมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินได้ในช่วง 2 ปี

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรีลเอ็กซ์ ได้ที่ส่วนที่ 1 ข้อ 1.9

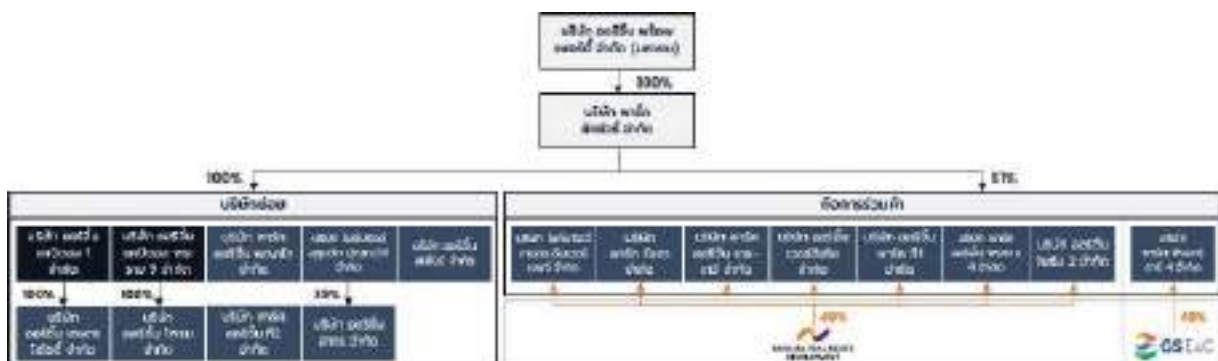
¹ รายได้จากกระแสรับดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ



การรับประกันรายรับสุทธิตาม

PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิตาม ORI เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100.00 โดย ORI เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีกลุ่มครอบครัวจรรยาเอกเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยรายละเอียดเกี่ยวกับผู้รับประกันรายรับสุทธิตามสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

บริษัท พาร์ค ลักซารี จำกัด เดิมชื่อ บริษัท พรอดัสซุมวิท จำกัด ซึ่งบริหารจัดการโดยกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม ต่อมาในปี 2560 ORI ได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมและเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท พาร์ค ลักซารี จำกัด โดยบริษัท พาร์ค ลักซารี จำกัด เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105556037981) จดทะเบียนตั้งเมื่อ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ชั้น 12 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันประกอบไปด้วยโครงการคอนโดมิเนียมระดับกลางถึงบน โดยเน้นการพัฒนาโครงการตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงพื้นที่ใกล้เคียงกับจุดเชื่อมต่อทางการเดินทางที่สำคัญ เช่น ย่านพระราม 9 พร้อมพงษ์ สาทร ราชเทวี พญาไท จุฬา-สามย่าน อ่อนนุช เกษตร รัชดา เป็นต้น แนวคิดในการพัฒนาโครงการจะเน้นการออกแบบและตกแต่งภายในที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ ออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้สามารถใช้ประโยชน์สูงสุด มีการใช้นวัตกรรมใหม่ ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตปัจจุบัน รวมทั้งยังเลือกใช้วัสดุที่มีมาตรฐานและการบริการหลังการขายที่มีคุณภาพเพื่อตอบสนองการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยได้อย่างสมบูรณ์แบบ



อันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายรับสุทธิตาม

ปัจจุบัน PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิตามเป็นบริษัทจำกัด ไม่ได้มีการจัดทำจัดอันดับความน่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตามผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้พิจารณาถึงสถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของ PARK ในปี 2566 และ 2565 ซึ่งมีผลการดำเนินงานที่ดี โดยมีกำไรเฉลี่ยประมาณ 600 ล้านบาท มีการจ่ายเงินปันผลเฉลี่ยประมาณ 350 ล้านบาท เห็นได้ว่า PARK มีกระแสเงินสดรับสุทธิตามมากกว่าเงินรับประกันผลตอบแทนสูงสุดที่ 175 ล้านบาท โดยเหตุที่ PARK มีเงินสด สิ้นป้อนอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจาก PARK ได้พิจารณานำเงินสดส่วนที่เหลือเกินความจำเป็นในการดำเนินงานจ่ายเป็นเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นของ PARK โดยทางผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการสื่อสารกับ PARK ถึงผลการดำเนินงานรายไตรมาส เพื่อให้ PARK เตรียมเงินสำรองจ่ายผลตอบแทนตามที่ได้รับประกัน (หากมี)



PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิต่อโครงการ ได้ดำเนินการเข้าทำสัญญารับประกันรายรับสุทธิต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่ง PARK มีหน้าที่รับประกันรายรับสุทธิและตกลงจะชำระจำนวนเงินที่เท่ากับส่วนต่างใด ๆ ที่ขาดไประหว่างจำนวนผลตอบแทนที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยจะคิดเป็นร้อยละของมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และจะรับประกันรายรับสุทธิในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ (การรับประกันรายรับสุทธิ) นับจากวันที่ก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ แนวทางและสาระสำคัญของร่างสัญญารับประกันรายรับสุทธิ โปรดพิจารณาสาระสำคัญของร่างสัญญารับประกันรายรับสุทธิในเอกสารแนบ 5

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการส่งหนังสือไปยัง PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิต่อโครงการ เพื่อให้รับประกันรายรับสุทธิและชำระจำนวนเงินที่เท่ากับส่วนต่างใด ๆ ที่ขาดไประหว่างจำนวนผลตอบแทนที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังนี้

ปีโครงการ	ปีปฏิทิน	วงเงินรับประกันรายรับสุทธิ	เงินรับประกันรายรับสุทธิที่ใช้ไป
ไตรมาสที่ 1 ปีโครงการที่ 1	3/2566	-	-
ไตรมาสที่ 2 ปีโครงการที่ 1	4/2566	-	-
ไตรมาสที่ 3 ปีโครงการที่ 1	1/2567	-	-
ไตรมาสที่ 4 ปีโครงการที่ 1	2/2567	ไม่เกิน 95,999,998.64 บาท ¹	60,892,262.93 บาท
ไตรมาสที่ 1 ปีโครงการที่ 2	3/2567	-	-
ไตรมาสที่ 2 ปีโครงการที่ 2	4/2567	-	-
ไตรมาสที่ 3 ปีโครงการที่ 2	1/2568	-	-
ไตรมาสที่ 4 ปีโครงการที่ 2	2/2568	ไม่เกิน 101,999,998.56 บาท	52,081,833.89 บาท
ไตรมาสที่ 1 ปีโครงการที่ 3	3/2568	-	-
ไตรมาสที่ 2 ปีโครงการที่ 3	4/2568	-	-
ไตรมาสที่ 3 ปีโครงการที่ 3	1/2569	-	-
ไตรมาสที่ 4 ปีโครงการที่ 3	2/2569	ไม่เกิน 107,999,998.47 บาท	-
ไตรมาสที่ 1 ปีโครงการที่ 4	3/2569	-	-
ไตรมาสที่ 2 ปีโครงการที่ 4	4/2569	-	-
ไตรมาสที่ 3 ปีโครงการที่ 4	1/2570	-	-
ไตรมาสที่ 4 ปีโครงการที่ 4	2/2570	ไม่เกิน 113,999,998.39 บาท	-
ไตรมาสที่ 1 ปีโครงการที่ 5	3/2570	-	-
ไตรมาสที่ 2 ปีโครงการที่ 5	4/2570	-	-
ไตรมาสที่ 3 ปีโครงการที่ 5	1/2571	-	-
ไตรมาสที่ 4 ปีโครงการที่ 5	2/2571	ไม่เกิน 119,999,998.30 บาท	-

¹ ปีโครงการที่ 1 มีจำนวนวันรวมไม่ครบตามปีปฏิทิน ผู้รับประกันผลตอบแทนดำเนินการคำนวณวงเงินรับประกันตามสัดส่วน (Pro-Rata) ตามจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งทรัสต์จนถึงวันที่สิ้นสุดไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการที่ 1 เท่านั้น ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการรับประกันผลตอบแทนได้ในเอกสารแนบ 5 ของหนังสือชี้ชวน



การจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อปิดโครงการ

การจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการจะเริ่มดำเนินการในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ โดย เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะคำนึงถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวน และผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.3 โดยกรสตีมีหน้าที่ตรวจสอบดูแลการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว อย่างไรก็ตามเมื่อคำนึงถึงสภาพคล่องในการซื้อขายของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ในตลาดรองและผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดเพดานของการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในแต่ละปี เพื่อป้องกันการขาดสภาพคล่องของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ ทั้งนี้ หากสภาวะตลาดคอนโดมิเนียมในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการอยู่ในสภาวะขาขึ้น และผู้ถือโทเคนดิจิทัลส่วนใหญ่มีความเห็นว่าการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการเกินกว่าเพดานที่กำหนดในปีดังกล่าว จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถลงมติเพื่ออนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการเกินกว่าที่กำหนดในแต่ละปีได้เช่นกัน ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการลงมติได้ในเอกสารแนบ 8

ในกรณีที่ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้หมดภายในระยะเวลา 10 ปี ระยะเวลาโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะถูกขยายออกไป 2 ปี โดยอัตโนมัติ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจ่ายผลตอบแทนให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามกระแสเงินสดของทรัพย์สินของโครงการที่เหลืออยู่ ณ ขณะนั้น จนกว่าจะจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้ อย่างไรก็ตามหากผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาแล้วว่าจำนวนห้องชุดที่เหลืออยู่ไม่คุ้มกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่จะเกิดขึ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ และดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการจำหน่ายห้องชุดทั้งหมดที่เหลือและปิดโครงการก่อนระยะเวลา 2 ปี ที่จะถูกขยายออกไปโดยอัตโนมัติ

ทั้งนี้ หากมีการขยายระยะเวลาของโครงการของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ในกรณีที่ยังขายทรัพย์สินของโครงการไม่แล้วเสร็จหลังจากการขยายระยะเวลาของโครงการ 2 ปี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ และดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการดำเนินการของโครงการต่อไป ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 8

แนวทางการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในปีที่ 6 ของโครงการเป็นต้นไป

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มในปีที่ 6 นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นเป็นต้นไป และจะจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ กรณีที่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น พิจารณาแล้วเห็นว่าควรขายทรัพย์สินมากกว่าจำนวนห้องชุดที่ต้องขายตามเป้าหมายให้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถดำเนินการขายทรัพย์สินโครงการได้เพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 10.00 ในแต่ละปี (จำนวนทรัพย์สินโครงการสูงสุดที่สามารถจำหน่ายได้) โดยที่ราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ทำการขายต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุด โดยมีแผนการจำหน่ายทรัพย์สินดังนี้



ปีที่	แนวทางการขายทรัพย์สิน			
	เป้าหมายเบื้องต้น		จำนวนทรัพย์สินโครงการสูงสุดที่สามารถจำหน่ายได้	
	จำนวนห้องชุดที่ต้องการขายตามเป้าหมาย	ร้อยละของทรัพย์สินโครงการ	จำนวนห้องชุดที่สามารถขายได้ทั้งหมด	ร้อยละของทรัพย์สินโครงการ
6	24	10.00	48	20.00
7	36	15.00	62	25.00
8	48	20.00	74	30.00
9	62	25.00	86	35.00
10	74	30.00	ไม่จำกัด	ไม่จำกัด

การเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) กรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีแนวคิดที่จะทำให้โทเคนดิจิทัลมีจำนวนใกล้เคียงกับจำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการ ดังนั้น กรณีที่มีการขายทรัพย์สินและมีการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิ ปริมาณโทเคนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลก็จะถูกเผาทำลายไปพร้อมกันตามสัดส่วนของจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่ถูกขายไป จนกระทั่งโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลายทั้งหมด ณ เวลาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จำหน่ายห้องชุดได้ครบถ้วนแล้วเสร็จ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) ได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.5.2 ของหนังสือชี้ชวน

การกำหนดอัตราค่าเช่า และระยะเวลาสัญญาเช่า

เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการ ได้มอบหมายหน้าที่ในการกำหนดอัตราค่าเช่าและการเจรจาเช่ากับผู้เช่าให้กับ HHR ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหน้าที่ของ HHR ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในเอกสารแนบ 4 โดย HHR มีแนวทางในการกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้

- 1) พิจารณาจากประเภท ขนาด และทำเลของห้องชุด รวมถึงบริการเสริมต่าง ๆ ที่ให้บริการโดย HHR ซึ่งผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะใช้บริการ
- 2) พิจารณาจากอัตราค่าเช่าในโครงการคอนโดมิเนียมหรือ Serviced Apartment อื่นที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและมีการกำหนดตำแหน่งของผลิตภัณฑ์ (Market Positioning) ใกล้เคียงกับทรัพย์สินของโครงการ
- 3) พิจารณาจากต้นทุนในการดำเนินงาน ประกอบกับอัตราผลกำไรที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าเหมาะสม และสามารถแข่งขันกับโครงการคอนโดมิเนียมหรือ Serviced Apartment ในบริเวณใกล้เคียงได้

นอกจากนี้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ยังมีแนวทางการปล่อยเช่าทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้เช่าในระยะเวลาของสัญญาเช่า 3 เดือนขึ้นไป และเน้นการหากลุ่มผู้เช่าจากทั้งผู้เช่าที่เป็นรายบุคคลและกลุ่มลูกค้าบริษัท โดยสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเช่าสั้นจะมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเช่ายาวนานกว่า ทั้งนี้ เพื่อให้การกำหนดอัตราค่าเช่าโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โปร่งใส และคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำรายงานหรือนำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจจะเช่าทรัพย์สินของโครงการเป็นราย



ไตรมาสให้แก่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ในรายงานดังกล่าวจะระบุ ท่าเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย อัตราค่าเช่า และรายละเอียดของอาคารห้องชุดที่ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า

หน้าที่ของผู้ให้เช่า ผู้เช่า และผู้ออกโทเคนดิจิทัล

HHR ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการรับมอบสิทธิในการบริหารทรัพย์สินของโครงการจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ HHR ได้ในเอกสารแบบ 4 ซึ่ง HHR จะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอย่างครบวงจรตั้งแต่การทำการตลาด การหาผู้เช่าห้องชุดการเจรจาเช่า และ HHR ยังรับหน้าที่ในการตกแต่งห้องชุดและซ่อมแซมอุปกรณ์ภายในห้องชุดให้พร้อมใช้งานอยู่ตลอดเวลา นอกจากนี้ HHR ยังให้บริการเพื่ออำนวยความสะดวกเพิ่มเติมให้แก่ผู้เช่า เช่น บริการซัก อบ รีด บริการทำความสะอาดห้องชุด บริการเปลี่ยนผ้าปูที่นอน บริการตกแต่งห้องชุด หรือบริการชำระค่าสาธารณูปโภคแทนผู้เช่า เป็นต้น ซึ่งบริการเหล่านี้เป็นบริการเสริมที่ผู้เช่ามีสิทธิ์ที่จะเลือกใช้บริการหรือไม่ก็ได้ โดยหน้าที่ของผู้ให้เช่าและผู้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ HHR มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน้าที่ของผู้ให้เช่าและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่ของ HHR ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่รับหน้าที่บริหารห้องชุดจากเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถสรุปได้ ดังนี้

- 1) ให้การรับรองและยืนยันแก่ผู้เช่าว่าผู้เช่ามีสิทธิเด็ดขาดในการให้เช่าห้องชุด และอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุด
- 2) ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าจะไม่ดำเนินการใด ๆ อันก่อให้เกิดการหยุดชะงักต่อการพักอาศัยของผู้เช่า เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า หรือกระทำการผิดข้อสัญญาอื่นใดในสัญญาเช่า
- 3) รับผิดชอบในการบำรุงรักษาห้องชุดและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุดให้อยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้ โดยผู้ให้เช่าจะต้องสามารถดำเนินการซ่อมแซมห้องชุดและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุด เมื่อได้รับการแจ้งเตือนจากผู้เช่าตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
- 4) ดำเนินการชำระค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ รวมถึงค่าบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแทนผู้เช่า

หน้าที่ของผู้เช่า

หน้าที่ของผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการที่บริหารโดย HHR สามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่า ซึ่งรวมถึงข้อบังคับ กฎเกณฑ์ หรือประกาศใด ๆ ที่กำหนดโดยนิติบุคคลของอาคารชุด หรือที่กำหนดโดยผู้ให้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้งานห้องชุดและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุด
- 2) ใช้ประโยชน์จากห้องชุดและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุดเพื่อการพักอาศัยเท่านั้น
- 3) ดูแลรักษาพื้น ผนัง เพดาน หน้าต่าง ประตู เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า รวมถึงอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุดให้อยู่ในสภาพเดิม โดยผู้เช่าจะต้องมีการชำระค่าปรับตามจำนวนที่กำหนดหากมีรอยเลอะหรือรอยเปื้อนตามจุดต่าง ๆ ในห้องชุดหรือเกิดความเสียหายของกุญแจห้องชุด



4) อนุญาตให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าดำเนินการตรวจสอบสถานะของห้องชุด โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งผู้เช่าล่วงหน้าก่อนการเข้าตรวจสอบสถานะห้องชุด

5) ไม่ดำเนินการต่อเติม ตกแต่ง หรือปรับเปลี่ยนสิ่งใด ๆ ในห้องชุดก่อนได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าดำเนินการต่อเติม ตกแต่ง หรือปรับเปลี่ยนสิ่งใด ๆ ในห้องชุดก่อนได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องเป็น ผู้รับผิดชอบในการดำเนินการทำให้สิ่งดังกล่าวภายในห้องชุดกลับสู่สภาพเดิม และรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการกระทำดังกล่าว

6) สิ่งใดก็ตามที่ผู้เช่านำมายึดหรือติดไว้กับอุปกรณ์ใด ๆ ภายในห้องชุดเป็นการถาวร จะกลายเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์ภายในห้องชุด ซึ่งกรรมสิทธิ์ของสิ่งของดังกล่าวจะถูกโอนไปให้ผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

7) ดำเนินการชำระค่าปรับเป็นจำนวนเงินตามจำนวนที่ระบุในกรณีที่พื้นที่ผิวของห้องชุดและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุดมีรอยเลอะหรือรอยเปื้อนคว้นบุหรื

8) ไม่ดำเนินการใช้ห้องชุดและอุปกรณ์ใด ๆ ภายในห้องชุดเพื่อกระทำความผิดกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน

9) ไม่โอนสิทธิใด ๆ ในสัญญาเช่าหรือให้เช่าช่วงห้องชุด และอุปกรณ์ใด ๆ ภายในห้องชุดแก่ผู้อื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

10) ไม่กระทำการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดการรบกวนผู้พักอาศัยอื่นในอาคารชุด

11) ไม่เลี้ยงสัตว์เลี้ยงภายในห้องชุด

12) ดำเนินการแจ้งผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าในกรณีที่เกิดความเสียหาย หรือข้อบกพร่องขึ้นในห้องชุดและอุปกรณ์ ใด ๆ ภายในห้องชุดภายในระยะเวลาที่กำหนด ในกรณีที่ความเสียหายหรือข้อบกพร่องดังกล่าวเกิดจากการกระทำของผู้เช่า ครอบครัว และบริวารของผู้เช่า หรือผู้พักอาศัยที่อาศัยอยู่ร่วมกับผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมความเสียหาย หรือข้อบกพร่องดังกล่าวให้กลับสู่สภาพเดิม

13) อนุญาตให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าดำเนินการแสดงห้องชุด และอุปกรณ์ใด ๆ ภายในห้องชุดให้แก่ผู้ที่สนใจเช่าห้องชุดรายใหม่ หรือผู้ที่สนใจซื้อห้องชุด โดยผู้ให้เช่าจะต้องมีการแจ้งเตือนผู้เช่าล่วงหน้า และอยู่ในช่วงเวลาที่กำหนดก่อนหมดสัญญาเช่าห้องชุด

14) ดำเนินการคืนกุญแจ ห้องชุด หรืออุปกรณ์ใด ๆ ในห้องชุดแก่ผู้ให้เช่าในวันสิ้นสุดสัญญาเช่า หรือวันที่มีการบอกเลิกสัญญาเช่า

15) ดำเนินการคืนห้องชุดหรืออุปกรณ์ใด ๆ ภายในห้องชุดในสภาพที่เหมือนกันวันที่ได้รับอุปกรณ์ดังกล่าว และผู้เช่าต้องดำเนินการซ่อมแซมความเสียหาย หรือข้อบกพร่องให้อยู่ในสภาพที่ดี และใช้งานได้เว้นแต่ความเสียหายหรือข้อบกพร่องดังกล่าวเกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติ หรือไม่ได้เกิดขึ้นจากการกระทำของผู้เช่า ครอบครัว และบริวารของผู้เช่า หรือผู้พักอาศัยที่อาศัยอยู่ร่วมกับผู้เช่า



หน้าที่ในการป้องกันความเสี่ยงและความเสียหาย

เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้มีการดำเนินการกำปรกันความเสี่ยงเทียบเท่ากับประมาณการรายได้ ที่มาจากค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินโครงการ จำนวน 12 เดือน เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 190.10 ล้านบาท ในปี 2568 เพื่อเป็นหลักประกันความเสี่ยงและความเสียหายจากการดำเนินกิจการในการปล่อยเช่าและให้บริการ และเพื่อเป็นหลักประกันในความเสียหายใด ๆ ที่อาจทำให้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สูญเสียรายได้จากการดำเนินกิจการดังกล่าว โดยที่เงินเอาประกันความเสียหายดังกล่าวถือเป็นภาระผูกพันที่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องชำระคืนแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ในกรณีที่ทรัพย์สินโครงการไม่สามารถสร้างรายได้จากการนำมาหาได้

หน้าที่ในการการซ่อมแซมทรัพย์สินของโครงการ

1) เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะดำเนินการสำรองเงินคิดเป็นสัดส่วนจากรายได้ที่ได้จากทรัพย์สินของโครงการ ให้เพียงพอสำหรับการซ่อมแซมและซ่อมบำรุงทรัพย์สิน ของโครงการ

2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะตรวจสอบสภาพของห้องชุดเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าของห้องชุด หากพบว่าผู้เช่ามิได้ดำเนินการส่งมอบห้องชุดให้อยู่ในสภาพเดิมตามสัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการ ตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนการปฏิบัติงาน เพื่อให้ได้ผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการที่เหมาะสมเข้าซ่อมแซมห้องชุด

3) เมื่อผู้รับมอบหมายดำเนินการซ่อมแซมแล้วเสร็จ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะดำเนินการตรวจรับงาน โดยให้ผู้เช่าลงนามในใบรับงานไว้เป็นหลักฐานและจัดส่งเอกสารต่าง ๆ และใบแจ้งหนี้ เพื่อเรียกชำระค่าซ่อมแซมทรัพย์สินจากผู้เช่าตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า จากนั้นจึงรายงานไปยังฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

4) นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะรับผิดชอบดำเนินการซ่อมแซมเล็กน้อยและการซ่อมบำรุงรักษาห้องชุดตามปกติ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดและสัญญาเช่ากับผู้เช่าอีกด้วย

หน้าที่ในการกำปรกันภัยทรัพย์สินของโครงการ

เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้มีการดำเนินการกำปรกันภัยทรัพย์สินของโครงการ ตลอดระยะเวลา 1 ปี แก่โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ดังนี้

1) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)

เพื่อเป็นหลักประกันในการป้องกันความเสียหายและความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นของทรัพย์สินของโครงการ จากการดำเนินธุรกิจที่อาจหยุดชะงัก อันส่งผลให้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สูญเสียหรือขาดรายได้จากการปล่อยเช่าและการให้บริการ ด้วยเหตุนี้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จึงได้ดำเนินการจัดกำปรกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ดังนี้



โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์	
ผู้เอาประกันภัย	เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น
ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย	เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น
ระยะเวลาประกันภัย	11 กันยายน 2568 ถึง 11 กันยายน 2569 (1 ปี)
สถานที่เอาประกัน	68 โครงการ พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ เลขที่ 68 สุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ทุนประกันภัย	50,220,000.00 บาท
ความคุ้มครอง	ความเสียหายจากการหยุดชะงักของธุรกิจ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากการที่สิ่งปลูกสร้างใด ๆ หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ผู้เอาประกันภัยใช้เพื่อประกอบธุรกิจ ณ สถานที่เอาประกันภัยได้รับความเสียหายและได้รับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันอัคคีภัย และมีได้ระงับเหตุไว้ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท	
ผู้เอาประกันภัย	เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น
ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย	เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น
ระยะเวลาประกันภัย	11 กันยายน 2568 ถึง 11 กันยายน 2569 (1 ปี)
สถานที่เอาประกัน	35,14 โครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท ถนนพญาไท แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
ทุนประกันภัย	45,360,000.00 บาท
ความคุ้มครอง	ความเสียหายจากการหยุดชะงักของธุรกิจ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากการที่สิ่งปลูกสร้างใด ๆ หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ผู้เอาประกันภัยใช้เพื่อประกอบธุรกิจ ณ สถานที่เอาประกันภัยได้รับความเสียหายและได้รับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันอัคคีภัย และมีได้ระงับเหตุไว้ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
โครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ	
ผู้เอาประกันภัย	เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น
ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย	เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น
ระยะเวลาประกันภัย	11 กันยายน 2568 ถึง 11 กันยายน 2569 (1 ปี)
สถานที่เอาประกัน	10 โครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ถนนสุขุมวิท 59 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
ทุนประกันภัย	36,180,000.00 บาท
ความคุ้มครอง	ความเสียหายจากการหยุดชะงักของธุรกิจ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากการที่สิ่งปลูกสร้างใด ๆ หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ผู้เอาประกันภัยใช้เพื่อประกอบธุรกิจ ณ สถานที่เอาประกันภัยได้รับความเสียหายและได้รับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันอัคคีภัย และมีได้ระงับเหตุไว้ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

2) ประกันภัยอัคคีภัย (Fire Insurance)

เพื่อเป็นหลักประกันในการป้องกันความเสียหายและความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นของทรัพย์สินของโครงการ จากการเกิดอัคคีภัย ภัยจากการระเบิด ภัยเนื่องจากน้ำ ภัยจากอากาศยาน ภัยลมพายุ และภัยแผ่นดินไหว อันส่งผลให้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สูญเสียรายได้ หรือต้องดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการ ระหว่างการปล่อยเช่าและการให้บริการ ด้วยเหตุนี้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จึงได้ดำเนินการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ดังนี้



โครงการพาร์ค ออริจัน พร้อมพงษ์

ผู้เอาประกันภัย	เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น
ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย	เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น
ระยะเวลาประกันภัย	11 กันยายน 2568 ถึง 11 กันยายน 2569 (1 ปี)
สถานที่เอาประกัน	68 โครงการ พาร์ค ออริจัน พร้อมพงษ์ เลขที่ 68 สุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ทุนประกันภัย	25,201,500.00 บาท
ความคุ้มครอง	เฟอร์นิเจอร์ สิ่งตกแต่งติดตั้งติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย)

โครงการพาร์ค ออริจัน พญาไท

ผู้เอาประกันภัย	เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น
ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย	เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น
ระยะเวลาประกันภัย	11 กันยายน 2568 ถึง 11 กันยายน 2569 (1 ปี)
สถานที่เอาประกัน	35,14 โครงการ พาร์ค ออริจัน พญาไท ถนนพญาไท แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
ทุนประกันภัย	15,120,000.00 บาท
ความคุ้มครอง	เฟอร์นิเจอร์ สิ่งตกแต่งติดตั้งติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ จำนวน 84 ห้อง ห้องละ 180,000.00 บาท

โครงการพาร์ค ออริจัน ทองหล่อ

ผู้เอาประกันภัย	เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น
ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย	เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น
ระยะเวลาประกันภัย	11 กันยายน 2568 ถึง 11 กันยายน 2569 (1 ปี)
สถานที่เอาประกัน	10 โครงการ พาร์ค ออริจัน ทองหล่อ ถนนสุขุมวิท 59 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
ทุนประกันภัย	18,023,000.00 บาท
ความคุ้มครอง	เฟอร์นิเจอร์ สิ่งตกแต่งติดตั้งติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย)

3) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่ได้จัดทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกเป็นของตนเอง เนื่องจาก เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นเจ้าของห้องชุดบางส่วนของสินทรัพย์อ้างอิงของโครงการเพียงเท่านั้น ด้วยเหตุนี้ ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จึงใช้ร่วมกับ PARK ซึ่งเป็นเจ้าของสินทรัพย์และผู้จัดการทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกทั้ง 3 แห่ง



ภาพรวมอุตสาหกรรม การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4/2568 มีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่องในระดับปานกลาง โดยได้รับแรงสนับสนุนหลักจากภาคการส่งออกสินค้าและภาคการท่องเที่ยวที่ยังคงฟื้นตัวดีตามอุปสงค์จากต่างประเทศ ประกอบกับมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่มีส่วนช่วยพยุงกิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศอย่างไรก็ตาม การขยายตัวโดยรวมยังเผชิญข้อจำกัดจากกำลังซื้อภาคครัวเรือนที่ฟื้นตัวอย่างช้า และภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง

ด้านการผลิต (Supply Side)

ภาคบริการ: ยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนหลัก โดยเฉพาะสาขาที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เช่น ที่พักแรม ร้านอาหาร การขนส่ง และค้าปลีก ซึ่งได้รับอานิสงส์จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น

ภาคอุตสาหกรรม: ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยเฉพาะกลุ่มที่เกี่ยวข้องกับการส่งออก เช่น อิเล็กทรอนิกส์ และยานยนต์ อย่างไรก็ตาม ยังได้รับแรงกดดันจากเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวบางส่วน

ภาคเกษตรกรรม: มีความผันผวนจากปัจจัยด้านสภาพอากาศ ส่งผลให้ผลผลิตบางรายการยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่

ด้านการใช้จ่าย (Demand Side)

การส่งออกสินค้าและบริการ: ขยายตัวต่อเนื่อง เป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของเศรษฐกิจ โดยเฉพาะตลาดหลักในเอเชียและการฟื้นตัวของห่วงโซ่อุปทานโลก

การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน: ขยายตัวในระดับจำกัด จากความระมัดระวังในการใช้จ่ายของประชาชน และภาระค่าครองชีพ

การใช้จ่ายภาครัฐ: ยังมีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนเศรษฐกิจ ผ่านโครงการลงทุนและมาตรการกระตุ้นการบริโภค

การลงทุนภาคเอกชน: เริ่มฟื้นตัวจากความเชื่อมั่นที่ปรับตัวดีขึ้น แต่ยังไม่เร่งตัวมากนัก

อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4/2568 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงประมาณ 2.8 – 3.5% (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ, ปรับฤดูกาลแล้ว) คาดว่าจะขยายตัวอย่างต่อเนื่องในระดับ 0.8 – 1.3%

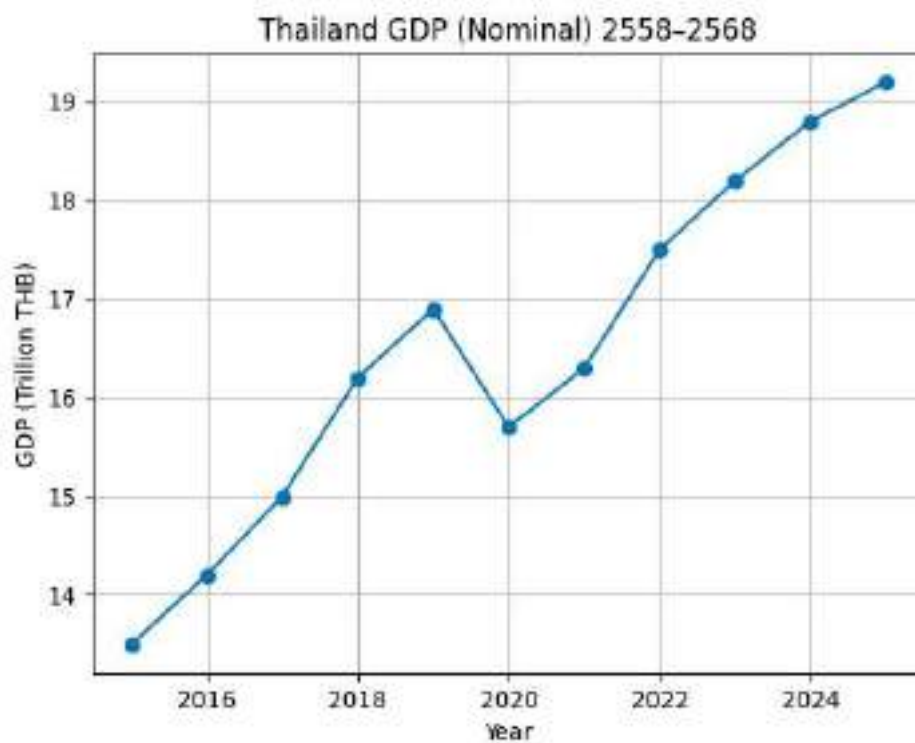
ปัจจัยเสี่ยง

- ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก และนโยบายการเงินของประเทศหลัก ภาวะสงครามระหว่างประเทศ
- ระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง
- ความผันผวนของราคาพลังงานและสินค้าโภคภัณฑ์
- ความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศที่กระทบภาคเกษตร



โดยรวม เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4/2568 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องจากแรงสนับสนุนของภาคส่งออกและการท่องเที่ยว แม้จะยังเผชิญข้อจำกัดจากอุปสงค์ภายในประเทศที่ฟื้นตัวไม่เต็มที่ แต่ทิศทางเศรษฐกิจยังคงอยู่ในช่วงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป

ภาพกราฟผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ของประเทศไทย ปี 2558–2568



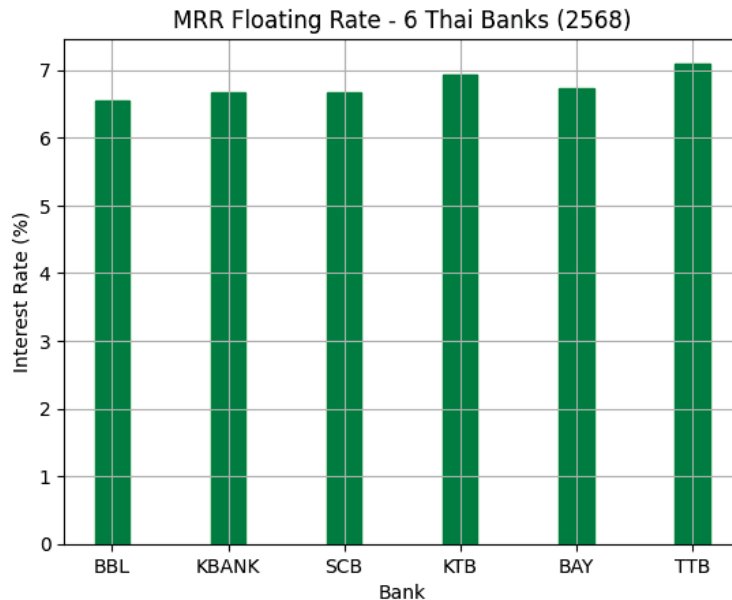
จากภาพ ณ ราคาปัจจุบัน ของประเทศไทยในช่วงปี 2558-2568 โดยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว
ปี 2558: ~13.5 ล้านล้านบาท
ปี 2563: ลดลงจากผลกระทบ COVID-19
ปี 2568: ~19 ล้านล้านบาท

แหล่งอ้างอิง

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) – รายงานภาวะเศรษฐกิจไทย
ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) – รายงานนโยบายการเงิน และภาวะเศรษฐกิจรายไตรมาส
กระทรวงพาณิชย์ – สถิติการค้าระหว่างประเทศ
กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) – World Economic Outlook
ธนาคารโลก (World Bank) – Thailand Economic Monitor



ภาพรวมอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ 6 ธนาคารใหญ่ในประเทศไทย ปี 2568



ในปี 2568 อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยยังคงอยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับช่วงก่อนวิกฤต COVID-19 โดยเฉพาะอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว (Floating Rate) ซึ่งอ้างอิงกับอัตรา **MRR (Minimum Retail Rate)** ของแต่ละธนาคาร อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวถือเป็นต้นทุนหลักของผู้กู้หลังจากหมดช่วงโปรโมชั่นดอกเบี้ยคงที่ในช่วง 1-3 ปีแรก

สำหรับธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 6 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา และธนาคารทหารไทยธนชาต พบว่าอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในปี 2568 อยู่ในช่วงประมาณ **6.5% – 7.3% ต่อปี** โดยธนาคารที่มีต้นทุนทางการเงินต่ำกว่าจะมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับล่างของช่วงดังกล่าว ขณะที่บางธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าเล็กน้อย

แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยในปีนี้จะสะท้อนถึงภาวะนโยบายการเงินที่ยังคงตึงตัวในช่วงก่อนหน้า แม้จะเริ่มมีสัญญาณผ่อนคลายลงบ้างตามทิศทางเศรษฐกิจและอัตราเงินเฟ้อที่ชะลอลง อย่างไรก็ตาม ระดับดอกเบี้ยยังคงสูงพอที่จะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการกู้ยืมของภาคครัวเรือน โดยเฉพาะผู้มีรายได้อ่อนถึงรายได้น้อย ซึ่งเป็นกลุ่มหลักของตลาดที่อยู่อาศัย

ในมุมมองของตลาดอสังหาริมทรัพย์ อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงส่งผลให้กำลังซื้อชะลอตัว เนื่องจากภาระการผ่อนชำระรายเดือนเพิ่มขึ้น ขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการและนักลงทุนต้องเผชิญกับต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น ซึ่งมีผลต่อการตัดสินใจลงทุนและการกำหนดราคาทรัพย์สิน

นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยยังมีบทบาทสำคัญต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเฉพาะในวิธีการ Discounted Cash Flow (DCF) ซึ่งใช้อัตราดอกเบี้ยเป็นส่วนหนึ่งของ Discount Rate การที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับสูงจึงมีแนวโน้มทำให้มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินลดลง หรือเติบโตได้ช้าลงเมื่อเทียบกับช่วงดอกเบี้ยต่ำ



สำหรับนักลงทุนในสินทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ เช่น REIT หรือโครงการลงทุนรูปแบบใหม่อย่าง RealX อัตราดอกเบี้ยถือเป็นตัวเปรียบเทียบสำคัญในการตัดสินใจลงทุน โดยทั่วไปนักลงทุนจะคาดหวังผลตอบแทน (Yield) ที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้หรือพันธบัตร ดังนั้นในภาวะดอกเบี้ยระดับ 6–7% นักลงทุนมักต้องการผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์ในระดับไม่น้อยกว่า 6–8% ต่อปี

โดยสรุป อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อกำลังอยู่ในช่วงขาขึ้นในปี 2568 แม้จะเริ่มมีแนวโน้มทรงตัวหรือปรับลดลงเล็กน้อย แต่ยังคงอยู่ในระดับสูงและมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทั้งผู้กู้ ภาควิชาอสังหาริมทรัพย์ และนักลงทุน การติดตามทิศทางดอกเบี้ยจึงเป็นปัจจัยสำคัญในการวางแผนทางการเงินและการลงทุนในระยะถัดไป

ข้อมูลอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยลอยตัวประเภท MRR จากข้อมูลธนาคารและตลาด ณ ปี 2568



สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย(รวมคอนโดมิเนียม) ของประเทศไทยปี 2558-2568



กราฟแสดงแนวโน้มมูลค่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในช่วงปี 2558–2568 สะท้อนการขยายตัวของสินเชื่อภาคครัวเรือน โดยเฉพาะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลและคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญของระบบเศรษฐกิจไทย

ในช่วงปี 2558–2562 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการขยายตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ การเปิดตัวโครงการใหม่จำนวนมาก และความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยทั้งเพื่ออยู่อาศัยจริงและเพื่อการลงทุน โดยเฉพาะในตลาดคอนโดมิเนียม

อย่างไรก็ตาม ในปี 2563 แนวโน้มสินเชื่อชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญ อันเป็นผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคและความเชื่อมั่นทางเศรษฐกิจโดยรวม โดยกลุ่มคอนโดมิเนียมได้รับผลกระทบมากกว่าตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ

ภายหลังจากนั้น ในช่วงปี 2564–2566 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวตามการกลับมาของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐและสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม อัตราการเติบโตไม่ได้กลับไปอยู่ในระดับสูงเท่าช่วงก่อนเกิดวิกฤต



ในช่วงปี 2567–2568 แม้ว่าสินเชื่อยังคงขยายตัวต่อเนื่อง แต่แนวโน้มการเติบโตเริ่มชะลอลง สอดคล้องกับข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ชี้ให้เห็นว่าภาคสินเชื่อครัวเรือนถูกจำกัดจากภาระหนี้ที่อยู่ในระดับสูง และการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ที่มีความเข้มงวดมากขึ้น ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูงในช่วงเวลาดังกล่าว

จากกราฟดังกล่าวสามารถสรุปได้ว่า สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยยังคงมีแนวโน้มเติบโตในระยะยาว (Long-term Growth) แต่กำลังเข้าสู่ช่วงของการชะลอตัวตามวัฏจักรสินเชื่อ (Credit Cycle) โดยเฉพาะในกลุ่มคอนโดมิเนียม ซึ่งมีความอ่อนไหวต่อภาวะเศรษฐกิจและต้นทุนทางการเงินมากกว่าทรัพย์สินประเภทอื่น

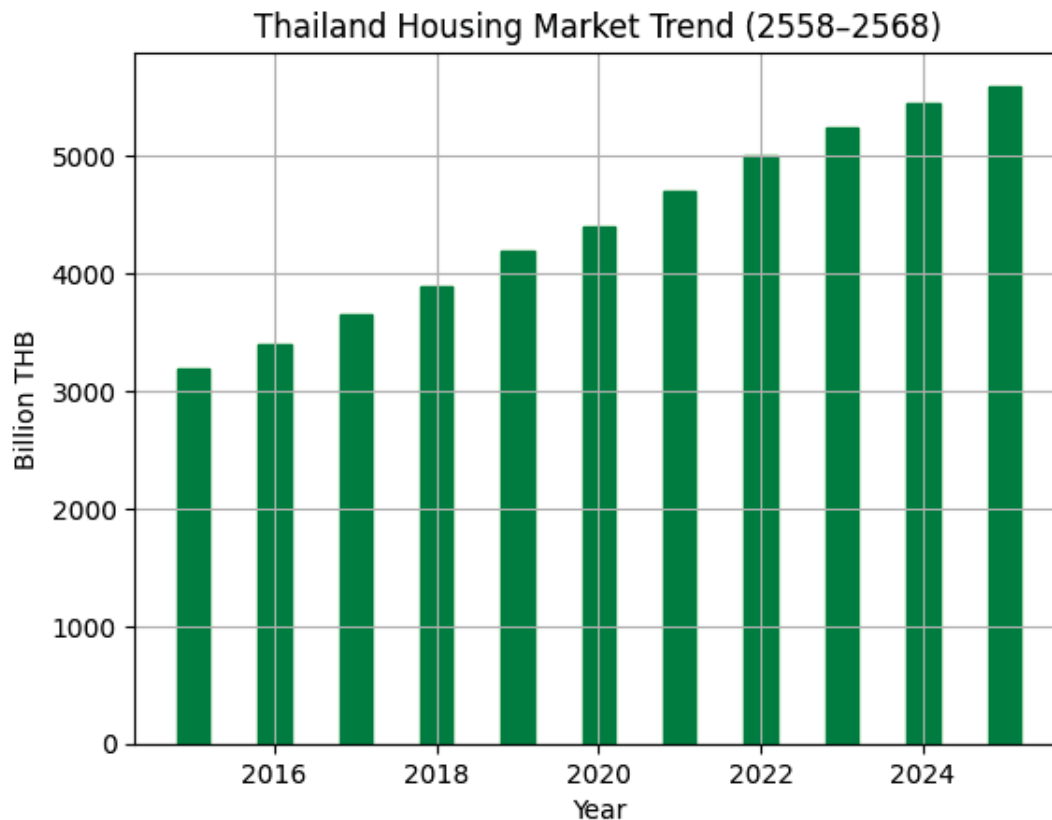
ในมุมมองเชิงเศรษฐกิจและการลงทุน แนวโน้มดังกล่าวสะท้อนถึงภาวะ “การเติบโตแบบชะลอตัว” (Moderating Growth) มากกว่าการหดตัวของตลาด ซึ่งบ่งชี้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่ แต่ถูกจำกัดด้วยปัจจัยด้านความสามารถในการกู้ยืมและต้นทุนทางการเงิน ทั้งนี้ หากอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มปรับลดลงในอนาคต อาจเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของสินเชื่อและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะถัดไป

แหล่งที่มาข้อมูล

1. ข้อมูลอ้างอิงจาก ธนาคารแห่งประเทศไทย และฐานข้อมูลสถิติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
2. กราฟจัดทำเพื่อแสดงแนวโน้มสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (รวมคอนโดมิเนียม) ในภาพรวม
3. ตัวเลขอาจมีการปรับปรุงย้อนหลังตามการทบทวนข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย



ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2568
(อ้างอิงข้อมูลจาก ธนาคารแห่งประเทศไทย และ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์)



ตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในปี 2568 อยู่ในช่วงของ **การฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป (Gradual Recovery)** ภายใต้ข้อจำกัดจากปัจจัยด้านต้นทุนทางการเงินและภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง แม้ว่าภาคเศรษฐกิจโดยรวมจะมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง

จากข้อมูลของ ธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่า ภาคสินเชื่อที่อยู่อาศัยยังคงขยายตัว แต่ในอัตราที่ชะลอลง โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง และการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินที่มีความระมัดระวังมากขึ้น ขณะที่ระดับหนี้ครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลต่อความสามารถในการกู้ยืมของผู้บริโภค

ในด้านอุปสงค์ (Demand Side) ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง (Real Demand) ในขณะที่ความต้องการเพื่อการลงทุน โดยเฉพาะในตลาดคอนโดมิเนียม มีแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญ สอดคล้องกับข้อมูลจาก ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่ระบุว่าตลาดคอนโดมีความอ่อนไหวต่อภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยมากกว่าตลาดบ้านแนวราบ



ในด้านอุปทาน (Supply Side) ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มีการปรับกลยุทธ์ โดยชะลอการเปิดโครงการใหม่ในบางพื้นที่ และมุ่งเน้นการระบายสต็อกเดิม รวมถึงการนำเสนอโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขาย ซึ่งสะท้อนถึงภาวะตลาดที่ยังไม่กลับเข้าสู่ช่วงขยายตัวเต็มที่

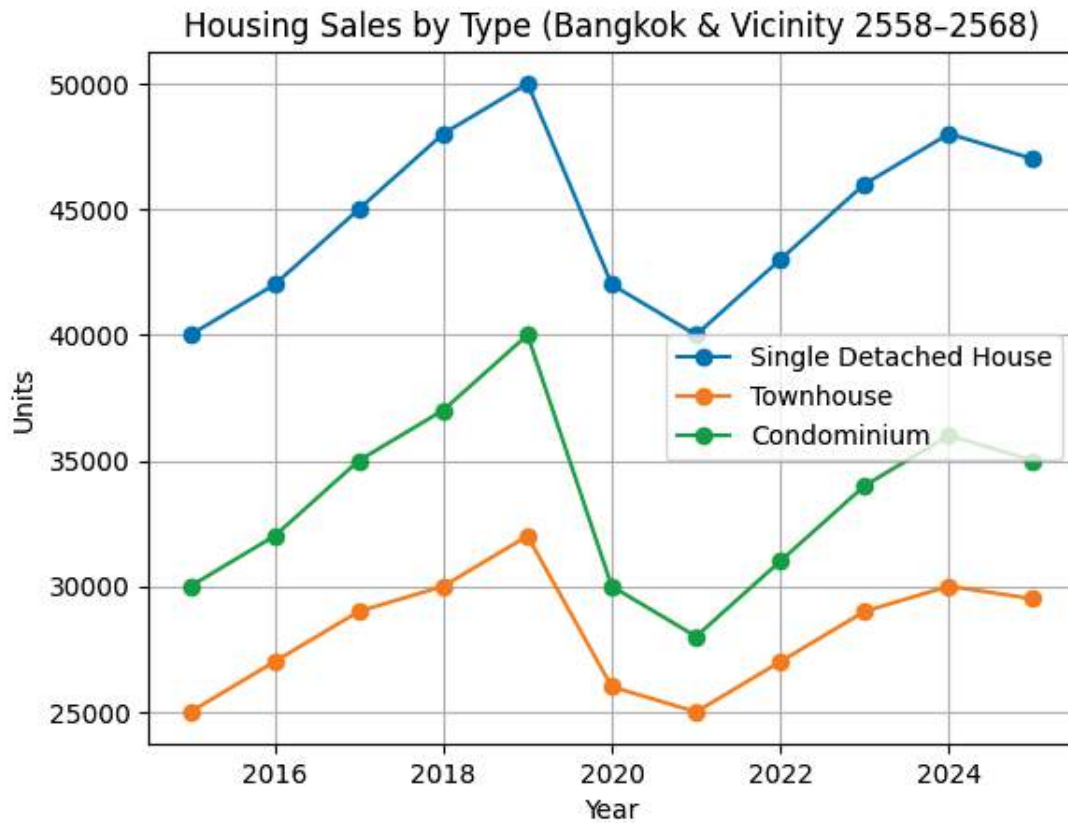
เมื่อพิจารณาจากกราฟแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2558–2568 พบว่า มูลค่าตลาดมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในระยะยาว แม้จะมีการชะลอตัวในช่วงปี 2563 จากผลกระทบของ COVID-19 และการเติบโตที่ช้าลงในช่วงหลังปี 2566 ซึ่งสะท้อนถึงวัฏจักรสินเชื่อกและภาวะตลาดที่เข้าสู่ช่วง “ชะลอตัว” มากกว่าการหดตัว

ในเชิงการลงทุน ภาพรวมดังกล่าวสะท้อนถึงภาวะ **“Selective Market”** ซึ่งนักลงทุนจำเป็นต้องคัดเลือกสินทรัพย์อย่างรอบคอบ โดยสินทรัพย์ที่มีรายได้มั่นคงและตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพยังคงได้รับความสนใจ ขณะที่สินทรัพย์ที่พึ่งพาการเก็งกำไรมีความเสี่ยงสูงขึ้น

โดยสรุป ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2568 อยู่ในช่วง **การปรับฐานและเตรียมเข้าสู่รอบการเติบโตใหม่ (Transition Phase)** ซึ่งมีโอกาสฟื้นตัวในระยะถัดไป หากอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มปรับลดลงและข้อจำกัดด้านสินเชื่อผ่อนคลาย



กราฟยอดขายที่อยู่อาศัย แยกตามประเภท (2558–2568) กรุงเทพมหานครและปริมณฑล



ข้อมูลอ้างอิงจาก

- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- ธนาคารแห่งประเทศไทย

โดย REIC เป็นหน่วยงานหลักในการรวบรวมข้อมูล

- ยอดขาย (New Sales)
- การโอนกรรมสิทธิ์
- และโครงสร้างตลาดอสังหาริมทรัพย์

ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงปี 2558–2568 แสดงให้เห็นถึงการเติบโตและการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างอย่างชัดเจน โดยสามารถแบ่งแนวโน้มออกเป็น 3 ระยะสำคัญ

ในช่วงปี 2558–2562 ตลาดที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในกลุ่มอาคารชุดและบ้านแนวราบ ซึ่งได้รับแรงหนุนจากภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตและความต้องการซื้อทั้งเพื่ออยู่อาศัยและการลงทุน

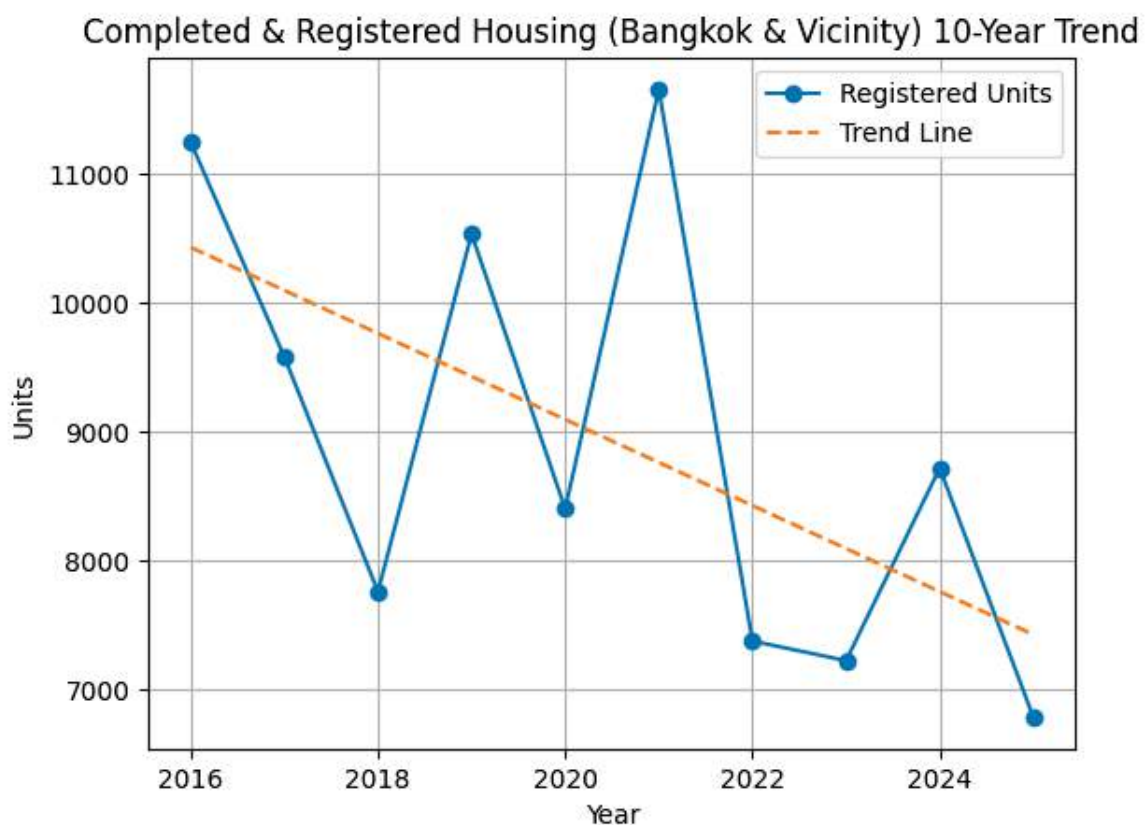


อย่างไรก็ตาม ในปี 2563 ตลาดได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ส่งผลให้ยอดขายที่อยู่อาศัยทุกประเภทปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมซึ่งมีความอ่อนไหวต่อภาวะเศรษฐกิจและนักลงทุนมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น

หลังจากนั้นในช่วงปี 2564–2566 ตลาดเริ่มฟื้นตัว โดยกลุ่มบ้านแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ กลับมาเติบโตได้ดีกว่าคอนโดมิเนียม สะท้อนการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอยและการอยู่อาศัยระยะยาว

ในปี 2567–2568 แม้ว่ายอดขายจะมีแนวโน้มฟื้นตัว แต่ยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่าช่วงก่อนเกิดวิกฤต โดยข้อมูลจาก REIC ระบุว่า ตลาดที่อยู่อาศัยยังคงชะลอตัวทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน และยอดขายใหม่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

กราฟแสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2558- 2568



แนวโน้มที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียน (2559–2568)

กราฟแสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา พร้อมเส้นแนวโน้ม (Trend Line) ซึ่งสะท้อนภาพรวมของอุปทานในตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย

จากข้อมูลของ ธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งอ้างอิงฐานข้อมูลทะเบียนจาก กรมที่ดิน พบว่า จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนมีลักษณะ “ผันผวนตามวัฏจักร” แต่แนวโน้มโดยรวม (Trend Line) มีทิศทาง **ลดลงอย่างค่อยเป็นค่อยไปในระยะยาว**

ในช่วงปี 2559–2562 ตลาดมีการเติบโตและผันผวนในระดับสูง โดยมีบางปีที่จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ สะท้อนการเร่งพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการในช่วงเศรษฐกิจขยายตัว อย่างไรก็ตาม ในปี 2563 ตลาดได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ส่งผลให้จำนวนหน่วยลดลง

หลังจากนั้นในปี 2564 มีการฟื้นตัวอย่างชัดเจน โดยจำนวนหน่วยกลับมาอยู่ในระดับสูงอีกครั้ง แต่การฟื้นตัวดังกล่าวไม่ต่อเนื่อง โดยในช่วงปี 2565–2568 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนปรับลดลงอีกครั้ง และมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่องจนถึงปีล่าสุด

เส้นแนวโน้ม (Trend Line) ในกราฟจึงสะท้อนว่า แม้ตลาดจะมีการฟื้นตัวเป็นช่วง ๆ แต่ภาพรวมอุปทานใหม่ในตลาดกำลังเข้าสู่ช่วง **“การชะลอตัวเชิงโครงสร้าง (Structural Slowdown)”** ซึ่งสอดคล้องกับภาวะอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ และการปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการในการควบคุมความเสี่ยง

ในเชิงเศรษฐกิจ แนวโน้มดังกล่าวไม่ได้สะท้อนถึงการหดตัวของตลาดโดยรวม แต่เป็นการปรับสมดุลของอุปทานให้สอดคล้องกับอุปสงค์ที่แท้จริง (Real Demand) มากขึ้น ซึ่งอาจช่วยลดความเสี่ยงของภาวะอุปทานล้นตลาดในระยะยาว

ข้อมูลอ้างอิงจาก

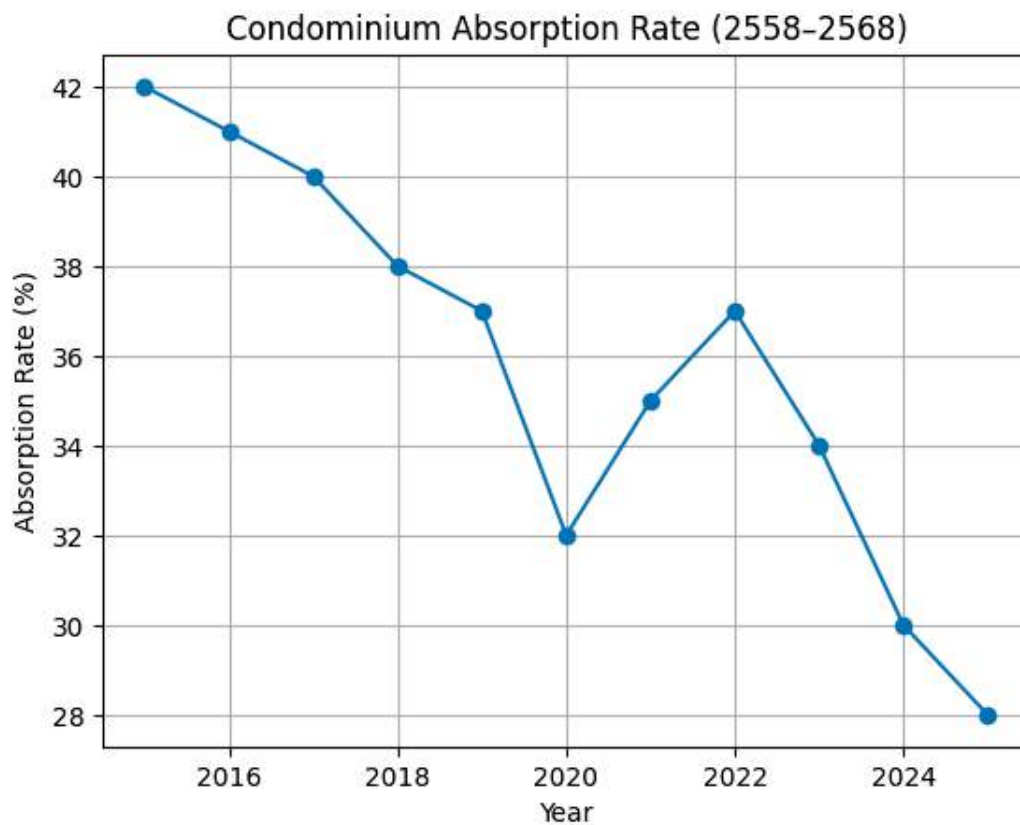
- ธนาคารแห่งประเทศไทย
- กรมที่ดิน

ครอบคลุม

- บ้านจัดสรร
- อาคารชุด
- ปลูกสร้างเอง



กราฟแสดงแนวโน้มอัตราการขายคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ (Absorption Rate) ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงปี 2558-2568



กราฟแสดงแนวโน้มอัตราการขายคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ (Absorption Rate) ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงปี 2558-2568 ซึ่งสะท้อนถึงความสามารถของตลาดในการดูดซับอุปทานใหม่ในแต่ละช่วงเวลา

ข้อมูลอ้างอิงจาก ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่า แนวโน้มอัตราการขายคอนโดมิเนียมมีทิศทาง **ปรับลดลงในระยะยาว** จากระดับมากกว่า 40% ในช่วงปี 2558-2560 สู่ระดับประมาณ 28% ในปี 2568

ในช่วงก่อนปี 2563 ตลาดคอนโดมิเนียมอยู่ในภาวะขยายตัว โดยมีอัตราการขายอยู่ในระดับสูงกว่า 35-40% สะท้อนถึงความต้องการซื้อทั้งเพื่ออยู่อาศัยและเพื่อการลงทุน โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครที่มีการพัฒนาโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม ในปี 2563 อัตราการขายลดลงอย่างมีนัยสำคัญจากผลกระทบของสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งส่งผลให้กำลังซื้อหดตัวและนักลงทุนชะลอการตัดสินใจซื้อ หลังจากนั้นในช่วงปี 2564-2565 ตลาดมีการฟื้นตัวบางส่วน โดยอัตราการขายปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย



ในช่วงปี 2566–2568 อัตราการขายกลับมาปรับลดลงอีกครั้ง โดยในปี 2568 อยู่ที่ประมาณ **28%** ซึ่งถือเป็นระดับต่ำเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยในอดีต สะท้อนถึงภาวะตลาดที่มีความสามารถในการดูดซับอุปทานลดลง ภายใต้ปัจจัยกดดันจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง ภาระหนี้ครัวเรือน และความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน

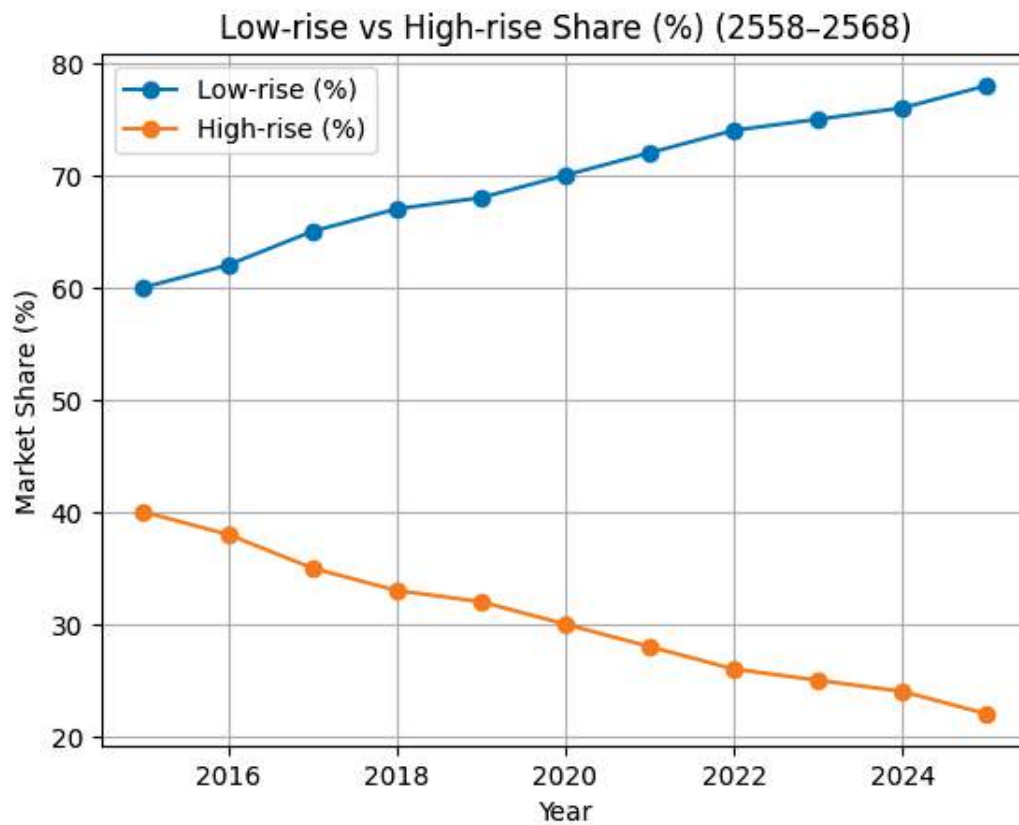
ในเชิงโครงสร้าง ตลาดคอนโดมิเนียมยังคงมีความผันผวนสูงกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น โดยมีความอ่อนไหวต่อภาวะเศรษฐกิจและพฤติกรรมของนักลงทุนมากกว่า ส่งผลให้อัตราการขายมีลักษณะเป็นวัฏจักร (Cyclical) อย่างชัดเจน

จากกราฟสามารถสรุปได้ว่า ตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2568 อยู่ในช่วง **“ชะลอตัว (Slowdown Phase)”** โดยอัตราการขายที่ต่ำกว่า 30% บ่งชี้ถึงภาวะการแข่งขันที่สูง สต็อกคงค้าง และแรงกดดันด้านราคา อย่างไรก็ตาม การที่ผู้ประกอบการปรับลดการเปิดโครงการใหม่ในช่วงดังกล่าว อาจช่วยให้ตลาดค่อย ๆ ปรับเข้าสู่สมดุลในระยะถัดไป



กราฟ Low-rise vs High-rise Share (%) (2558–2568) กราฟแสดงการเปลี่ยนแปลงสัดส่วน (Market Share) ของที่อยู่อาศัยประเภท

- Low-rise (บ้านแนวราบ)
- High-rise (คอนโดมิเนียม)



อ้างอิงแนวโน้มข้อมูลจาก

- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- ธนาคารแห่งประเทศไทย



สัดส่วนตลาดที่อยู่อาศัย “Low-rise vs High-rise (%)” (2558–2568)

(กรุงเทพมหานครและปริมณฑล)

กราฟเส้น “Low-rise vs High-rise Share (%)” ที่แสดงไว้ด้านบน สะท้อนการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างของตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมาอย่างชัดเจน โดยอ้างอิงแนวโน้มข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารแห่งประเทศไทย

จากกราฟพบว่า สัดส่วนของที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ (Low-rise) ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากประมาณร้อยละ 60 ในปี 2558 เป็นประมาณร้อยละ 75–78 ในปี 2568 ขณะที่ที่อยู่อาศัยประเภทแนวสูง (High-rise หรือคอนโดมิเนียม) มีสัดส่วนลดลงจากประมาณร้อยละ 40 เหลือเพียงประมาณร้อยละ 20–25 ในช่วงเวลาเดียวกัน

ในช่วงก่อนปี 2563 ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีลักษณะการเติบโตแบบสมดุล โดยคอนโดมิเนียมเป็นหนึ่งในกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนตลาด โดยเฉพาะในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและแนวเส้นทางรถไฟฟ้า อย่างไรก็ตาม ภายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปี 2563 เป็นต้นมา พฤติกรรมของผู้บริโภคได้เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอย ความเป็นส่วนตัว และการอยู่อาศัยระยะยาวมากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มสูงขึ้น

ในขณะเดียวกัน ตลาดคอนโดมิเนียมได้รับแรงกดดันจากหลายปัจจัย ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง ภาระหนี้ครัวเรือน และการลดลงของอุปสงค์จากนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ ส่งผลให้สัดส่วนของที่อยู่อาศัยแนวสูงลดลงอย่างต่อเนื่อง

แนวโน้มดังกล่าวสะท้อนถึงการเปลี่ยนผ่านของตลาดจากรูปแบบ “**High-rise Driven Market**” ไปสู่ “**Low-rise Dominated Market**” อย่างชัดเจน โดยที่อยู่อาศัยแนวราบกลายเป็นสินทรัพย์หลักของตลาด (Core Segment) ขณะที่คอนโดมิเนียมมีบทบาทในลักษณะของสินทรัพย์เชิงวัฏจักร (Cyclical Asset) มากขึ้น

ในเชิงการลงทุน การเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนตลาดนี้มีนัยสำคัญ โดยที่อยู่อาศัยแนวราบมีความมั่นคงของอุปสงค์ (Demand Stability) และมีความผันผวนน้อยกว่า ขณะที่คอนโดมิเนียมยังคงมีโอกาสสร้างผลตอบแทนในบางช่วงของวัฏจักรเศรษฐกิจ แต่มีความเสี่ยงสูงกว่าและขึ้นอยู่กับปัจจัยภายนอกมากกว่า

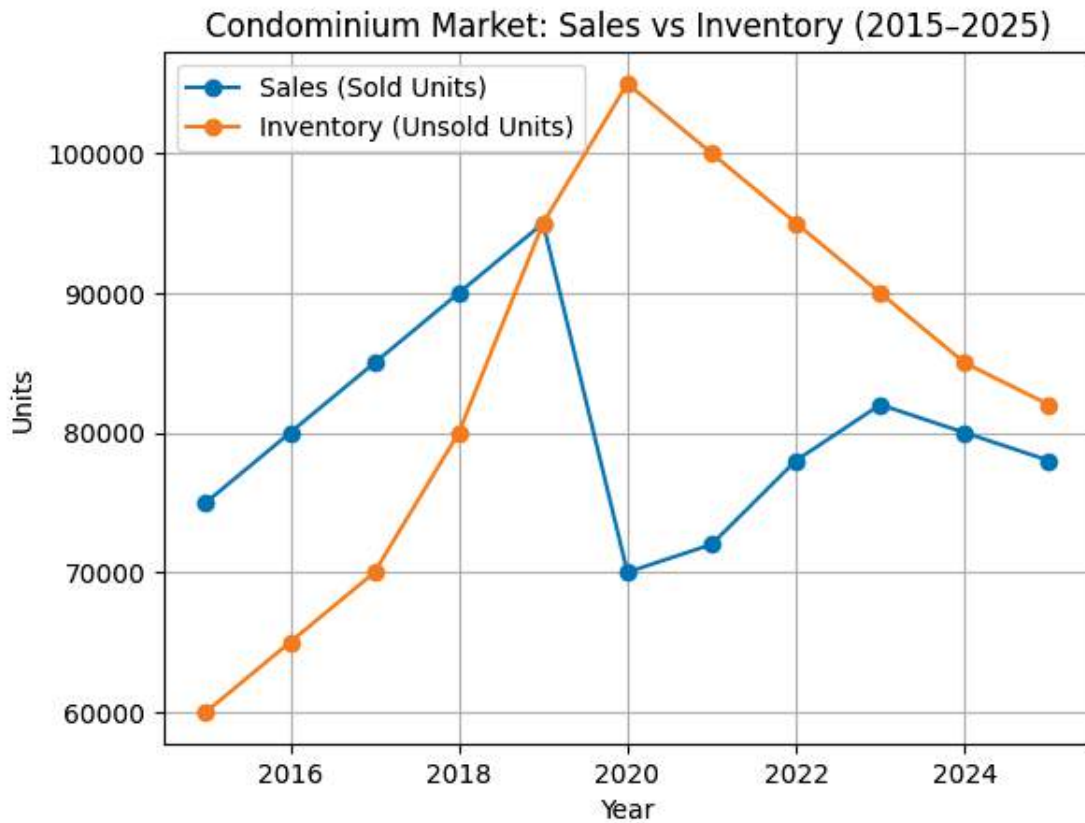
โดยสรุป กราฟดังกล่าวสะท้อนถึงแนวโน้มเชิงโครงสร้างของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยที่กำลังเปลี่ยนไปสู่รูปแบบที่เน้นที่อยู่อาศัยเพื่อการอยู่อาศัยจริงมากขึ้น ซึ่งมีนัยสำคัญต่อทั้งผู้ประกอบการและนักลงทุนในการกำหนดกลยุทธ์ในอนาคต

ข้อมูลอ้างอิงจาก

- ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารแห่งประเทศไทย
- สัดส่วนคำนวณจากจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ในแต่ละประเภท
- กราฟใช้เพื่อแสดงแนวโน้มเชิงโครงสร้าง (Illustrative Trend for Analysis)



ยอดขายได้ และอุปทานคงเหลือของอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ปี 2558-2568



กราฟแสดงความสัมพันธ์ระหว่าง

- Sales (ยอดขายได้) = Demand
- Inventory (อุปทานคงเหลือ) = Unsold Units
- ในตลาดคอนโดมิเนียมกรุงเทพฯ-ปริมณฑล (2558-2568)

อ้างอิงแนวโน้มข้อมูลจาก

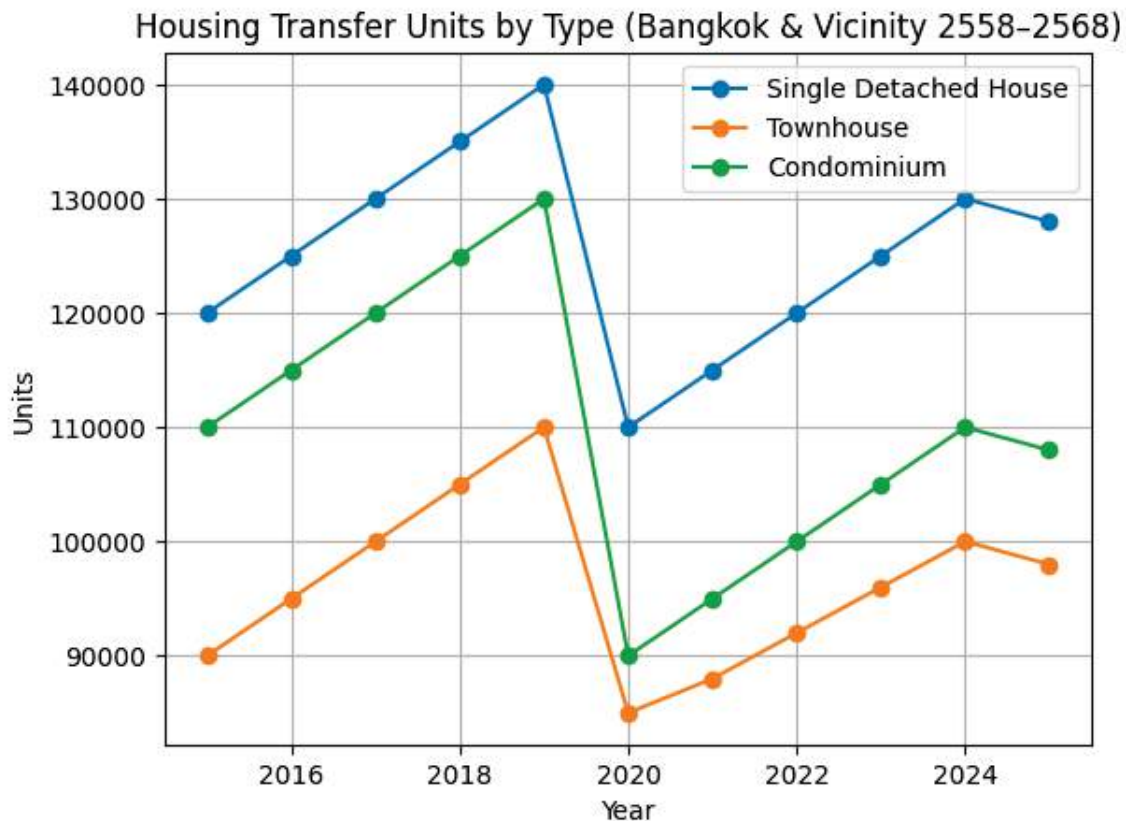
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- ธนาคารแห่งประเทศไทย

กราฟแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างยอดขายและอุปทานคงเหลือของตลาดคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยภายหลังสถานการณ์ COVID-19 ยอดขายลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ขณะที่อุปทานคงเหลือเพิ่มขึ้น ส่งผลให้เกิดภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งนี้ ในช่วงปี 2565-2568 ช่องว่างระหว่างอุปสงค์และอุปทานเริ่มปรับลดลง สะท้อนถึงการเข้าสู่ภาวะสมดุลของตลาดในระยะถัดไป



จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย
แยกตามประเภท (กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2558–2568)

(อ้างอิงแนวโน้มข้อมูลจาก ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ กรมที่ดิน)



กราฟแสดงจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย แยกเป็น

- บ้านเดี่ยว (Single Detached House)
- ทาวน์เฮ้าส์ (Townhouse)
- อาคารชุด (Condominium)

ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ซึ่งสะท้อน “Demand จริง” ของตลาดอสังหาริมทรัพย์

จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีแนวโน้มเติบโตในระยะยาว แม้จะปรับลดลงในช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยในช่วงหลังการฟื้นตัว พบว่าที่อยู่อาศัยแนวราบมีการฟื้นตัวได้ดีกว่า คอนโดมิเนียม สะท้อนการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างของอุปสงค์ไปสู่ที่อยู่อาศัยเพื่อการอยู่อาศัยจริงมากขึ้น



การแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ปี 2568

ภาพรวมการแข่งขัน

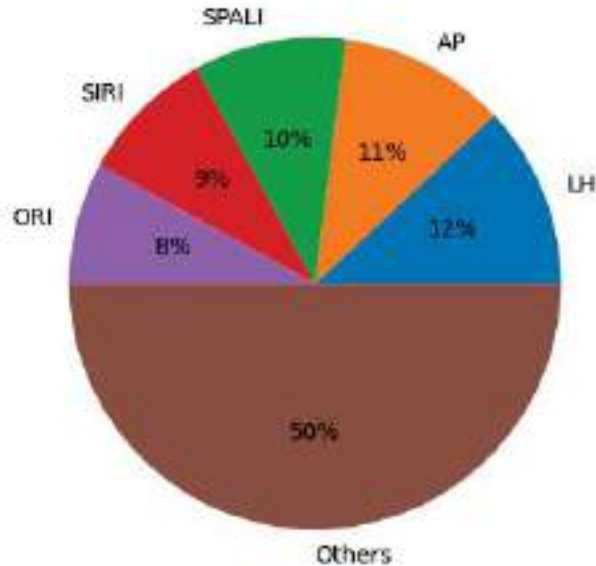
ในปี 2568 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยของประเทศไทยอยู่ในภาวะ **การแข่งขันสูงภายใต้ตลาดชะลอตัว (High Competition in a Soft Market)** โดยผู้ประกอบการต้องเผชิญทั้งแรงกดดันด้านอุปสงค์ที่ชะลอและต้นทุนทางการเงินที่อยู่ในระดับสูง

ข้อมูลจาก ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารแห่งประเทศไทย สะท้อนว่า ตลาดที่อยู่อาศัยยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ส่งผลให้การแข่งขันในตลาดมีความเข้มข้นมากขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่และรายกลาง

โครงสร้างส่วนแบ่งตลาดผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Developer Market Share) ปี 2568 ภาพรวมตลาด

โครงสร้างตลาดผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทยปี 2568 มีลักษณะเป็น **“Fragmented Market”** หรือ “ตลาดกระจายตัวสูง” โดยผู้ประกอบการรายใหญ่มีส่วนแบ่งตลาดรวมกันเพียงบางส่วน ขณะที่ผู้ประกอบการรายกลางและรายเล็กยังคงมีบทบาทสำคัญ

Developer Market Share (Thailand Residential 2568)





ส่วนที่ 4

ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล
เพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์



ข้อมูลเกี่ยวกับ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน

ภาพรวมโทเคนดิจิทัล

การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ในครั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเสนอขายโทเคนดิจิทัลจำนวน 13,186,813 โทเคน ในราคาเสนอขาย 182 บาทต่อโทเคน และภายหลังการระดมทุน (ICO) เสร็จสิ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการสร้างโทเคนบน TKX Chain ซึ่งเป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ("Token X") โดยการออกโทเคนดำเนินการทำงานตามรหัส (Code) ที่ระบุลงในสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) เพื่อดำเนินการสร้างโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ให้แก่ผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัล และสำหรับส่วนงานที่ไม่สามารถดำเนินการผ่านสัญญาอัจฉริยะได้ เช่น การกำหนดรายชื่อผู้ที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน หรือการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส จากค่าเช่าสุทธิ และจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีการกำหนดเงื่อนไขและวิธีการในการจ่ายเพื่อเป็นกลไกเพิ่มเติมในการคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยการจัดให้มีผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลเข้ามาร่วมจัดเตรียมข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อดำเนินการจ่ายผลตอบแทนและเพิกถอนโทเคนดิจิทัล โดยผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2

ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิจากการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ จะจัดสรรจากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินของโครงการ โดยมีการรับประกันรายรับสุทธิโดย PARK ในช่วงปีที่ 1-5 ของโครงการตามที่ระบุในส่วนที่ 4 ข้อ 2.2 โดยการจ่ายผลตอบแทนนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในทุกรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ โดยจะจ่ายในสกุลเงินบาทด้วยวิธีการที่กำหนด ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับ ค่าตอบแทน ภาษี หรือ ค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ จะหักออกจากส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยหากเป็นบัญชีของผู้ลงทุนที่เปิดบัญชีในต่างประเทศ สถาบันการเงินอาจมีการคิดค่าธรรมเนียมการแลกเปลี่ยนสกุลเงินในการโอนเงินออกนอกประเทศ หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เพิ่มเติมได้ นอกจากนี้ในช่วงปีที่ 6-10 ผลตอบแทนรายไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จะรวมถึงผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิด้วย โดยจะจ่ายตามกรอบระยะเวลาและเงื่อนไขที่ระบุในหนังสือชี้ชวน

ข้อมูลโทเคนดิจิทัล

ข้อมูลโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ จำแนกตามกระเป๋า (Digital Wallet) ที่นักลงทุนถือโทเคนดิจิทัลดิจิทัล ข้อมูล ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2568 สามารถจำแนกได้ ดังนี้

กระเป๋า	จำนวนโทเคน (โทเคน)	สัดส่วน (%)
ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล		
บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด	9,952,001.81	75.47
ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล		
บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด	2,978,614.05	22.59
บริษัท ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลไทย จำกัด	256,197.14	1.94
รวมทั้งสิ้น	13,186,813.00	100.00



ลักษณะสำคัญและลักษณะพิเศษของโทเคนดิจิทัล

สิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการลงมติเกี่ยวกับเรื่องที่ระบุในเอกสารแนบ 8 โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตาม หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในเอกสารแนบ 8 โดยมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีผลผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกราย

การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยดำเนินการดังต่อไปนี้

1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น โอนกระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA (รวมถึงเงินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น เงินที่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะได้รับจากการรับประกันรายรับสุทธิภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญารับประกันรายรับสุทธิ) เข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง ซึ่งบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอน และถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-Signed Account)

2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดทำสรุปยอดผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และดำเนินการรวบรวมรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ เพื่อจัดทำข้อมูลรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน ("ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล") ผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี)

3) หลังจากรวบรวมรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนนี้แล้ว ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาอนุมัติ

4) ภายหลังจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลทำการอนุมัติรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และอนุมัติการทำรายการจ่ายผลตอบแทน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือจ่ายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ตามนโยบายการจ่ายผลตอบแทน และตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยการจัดสรรดังกล่าวจะลดลงภายหลังจากที่ได้หักเงินค่าธรรมเนียมการแปลงสกุลเงิน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส ตลอดจนภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ (ถ้ามี)

5) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธินับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้นในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในรอบการจ่ายนั้น โดยผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป



ทั้งนี้ นับแต่วันที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จในวันที่ 11 กันยายน 2566 (วันเริ่มปีโครงการ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสแล้วจำนวน 3 ครั้ง โดยมีรายละเอียดประวัติการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส ดังนี้

ครั้ง	ประจำงวดการดำเนินงาน จัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส	วันที่จ่าย (T+9)	อัตราจ่าย (บาทต่อโทเคน)	คิดเป็นเงินทั้งสิ้น ¹ (บาท)
1	11 กันยายน 2566 - 31 มีนาคม 2567	29 พฤษภาคม 2567	0.91	11,999,999.83
2	1 เมษายน 2567 - 30 มิถุนายน 2567	28 สิงหาคม 2567	4.95	65,274,724.35
3	1 กรกฎาคม 2567 - 30 กันยายน 2567	28 พฤศจิกายน 2567	0.63	8,307,692.19
4	1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	13 มีนาคม 2568	2.10	8,307,692.19
5	1 มกราคม 2568 - 31 มีนาคม 2568	28 พฤษภาคม 2568	2.99	39,489,654.40
6	1 เมษายน 2568 - 30 มิถุนายน 2568	28 สิงหาคม 2568	2.01	26,468,180.40
7	1 กรกฎาคม 2568 - 30 กันยายน 2568	27 พฤศจิกายน 2568	0.85	11,208,791.05
8	1 ตุลาคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	13 มีนาคม 2569	0.60	7,870,369.25

วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนค่าเช่าสุทธิจะต้องเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ เวลา 00.01 น. ของประเทศไทยของ 6 วันทำการภายหลังวันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของเดือนในแต่ละปี) และวันที่ 15 ของเดือน พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายน ของแต่ละปีจนกระทั่งสิ้นสุดอายุของโทเคน ("วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ")

วิธีการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือจ่ายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ในแต่ละรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส ซึ่งจะดำเนินการจ่ายผลตอบแทนดังกล่าวภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตามช่องทางการชำระเงินโดย

1) การโอนเงินเข้าบัญชี Cash Balance สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ทั้งนี้ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลประสงค์จะถอนเงินออกจากบัญชี Cash Balance ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล จะมีค่าธรรมเนียมการถอนเงินตามที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนดซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

2) การโอนเงินบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่ใน Digital Wallet กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

¹ เงินจำนวนดังกล่าวเป็นเงินที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้ในการดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสแก่นักลงทุน ก่อนดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 โปรดอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 5 ข้อ 3.12.3 ของหนังสือชี้ชวน



ในกรณีที่มิเหตุจำเป็นอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิได้ทันตามที่กำหนด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับทราบล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนด ทั้งนี้ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิจะจ่ายในสกุลเงินบาท ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด โดยอาจมีการหักภาษีค่าใช้จ่ายและ ค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

การประกาศจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะประกาศรายละเอียดเกี่ยวกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิสำหรับโทเคนดิจิทัล ทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับในแต่ละรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ดังนี้

1) แจ้งวันกำหนดสิทธิให้ในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดทราบล่วงหน้า 6 วันทำการก่อนวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตามข้อ 2.2.1 โดยการแจ้งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2) แจ้งรายละเอียดการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสและอัตราส่วนแบ่งรายไตรมาส ที่จะจ่ายให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่อยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสทราบภายใน 2 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตามข้อ 2.2.1 โดยแจ้งผ่านทางอีเมลของผู้ถือโทเคนดิจิทัล แต่ละราย

การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจะเริ่มดำเนินการตั้งแต่เข้าปีที่ 6 นับจากวันเริ่มโครงการ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีแผนการทยอยขายทรัพย์สินโครงการเพื่อคืนเงินในรูปของผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยนโยบายการจัดสรรจะเป็นไปในลักษณะเดียวกันกับการจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ กล่าวคือ

1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น โอนกระแสรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิตามสัญญา RSTA (รวมถึงเงินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น เงินมัดจำจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) พร้อมกับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ เข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง ซึ่งบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอน และถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-Signed Account)

2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดทำสรุปยอดผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิพร้อมกับการสรุปยอดผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และดำเนินการรวบรวมรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ เพื่อจัดทำข้อมูลทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี)

3) หลังจากรวบรวมรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิพร้อมกับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนแล้ว ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาอนุมัติ



4) ภายหลังจากที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลทำการอนุมัติรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ พร้อมกับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และอนุมัติการทำรายการจ่ายผลตอบแทน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือจ่ายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ตามนโยบายการจ่ายผลตอบแทน และตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยการจัดสรรดังกล่าวจะลดลงภายหลังจากที่ได้หักเงินค่าธรรมเนียมการแปลงสกุลเงิน ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสตลอดจนภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ (ถ้ามี)

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิตั้งแต่ ไตรมาสแรกที่มีการเริ่มจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ แม้ว่าจะรอบของการสร้างผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิต่อรอบแรกจะน้อยกว่า 3 เดือน โดยผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจะถูกจ่ายพร้อมกับผลตอบแทนรายไตรมาส จากค่าเช่าสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการครบถ้วนแล้วเสร็จ และมีการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิและผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิได้โดยไม่มีเหตุขัดข้อง ผู้ออกโทเคนดิจิทัลในฐานะผู้ก่อตั้งกรัสด์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองกรัสด์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง กรัสด์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าตอบแทนกรัสด์ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวมจำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเพื่อการชำระบัญชี และการเลิกกองกรัสด์ ทั้งนี้ ให้กรัสด์เป็นอันหลุดพ้นจากหน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามสัญญาก่อตั้งกรัสด์นี้เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิเสร็จสิ้น และได้จ่ายผลตอบแทนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิและผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลครบถ้วนเรียบร้อยแล้วตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน และได้มีการโอนทรัพย์สินของกองกรัสด์กลับไปยังผู้ถือหุ้นเดิมของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น

วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ จะเป็นลักษณะเดียวกันกับวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตามข้อ 2.2.1 โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ จะต้องเป็นผู้ถือโทเคน ณ เวลา 00.01 น. ของประเทศไทยของ 6 วันทำการภายหลังวันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของเดือนในแต่ละปี) และวันที่ 15 ของเดือน พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายน ของแต่ละปี นับตั้งแต่กองกรัสด์เข้าสู่ปีที่ 6 จนกระทั่งสิ้นสุดอายุของโทเคนดิจิทัล ("วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ")

ขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มในปีที่ 6 นับจากวันที่กองกรัสด์ได้ก่อตั้งขึ้นเป็นต้นไป และจะจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นรายไตรมาส โดยมีแผนการจำหน่ายทรัพย์สิน ดังนี้



ปีที่	แนวทางการขายทรัพย์สิน	
	จำนวนห้องชุดที่ต้องการขายตามเป้าหมาย	ร้อยละของทรัพย์สินโครงการ
6	24	10.00
7	36	15.00
8	48	20.00
9	62	25.00
10	74	30.00

โดยมีวิธีการและขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการดังนี้

1) เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของโครงการจัดทำแผนการจำหน่ายทรัพย์สินล่วงหน้าเป็นปีต่อปี โดยแผนการขายทรัพย์สินต้องระบุรายละเอียดรายการห้องชุดที่มีแผนทำการจำหน่ายช่องทางในการจำหน่ายและมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับ

2) ขออนุมัติแผนการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินจากคณะกรรมการของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและการทำโปรโมชั่นต่าง ๆ และค่าตอบแทนตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามกรอบที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน โดยกรสตีจะเป็นผู้ตรวจสอบว่าแผนการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินเป็นไปตามกรอบที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนหรือไม่ ในกรณีที่แผนการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินแตกต่างจากขอบเขตที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน กรสตีจะเป็นผู้คอยกำกับดูแลให้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ดำเนินการแจ้งต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการดำเนินการดังกล่าว (ทั้งนี้ การขอมติเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบ 8)

3) เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ร่วมกับผู้บริหารจัดการทรัพย์สินจัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. 2 ราย ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ โดยรายงานประเมินจะต้องทำแล้วเสร็จใน 1 เดือน ก่อนที่จะเริ่มต้นเดือนแรกของปีที่จะทำการขายทรัพย์สิน โดยรายงานประเมินดังกล่าวจะสามารถใช้อ้างอิงได้เฉพาะสำหรับการขายในรอบ 12 เดือนนั้น ๆ โดยเมื่อเกินกว่าระยะเวลาดังกล่าว จะต้องทำการจัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการใหม่ เพื่อให้ราคาประเมินสะท้อนภาวะตลาดในแต่ละช่วงเวลา

4) กรสตีดำเนินการตรวจสอบและเห็นชอบแผนการขาย กระบวนการขาย และคุณสมบัติของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ว่าเป็นไปตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้หรือไม่ โดยเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น มีหน้าที่ดำเนินการส่งรายงานประเมินให้แก่กรสตีเมื่อมีการจัดทำเสร็จสิ้น

5) จัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการโดยมีหลักการและการดำเนินการดังต่อไปนี้

5.1) ประกาศให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายทราบถึงแผนการขายทรัพย์สินและสรุปผลของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ผ่านทางเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล



5.2) กำหนดราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ทำการขายต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายประเมินได้

5.3) กำหนดให้ PRT หรือตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) รายอื่นเป็นผู้นำทรัพย์สินของโครงการออกจำหน่ายตามวิธีการที่ระบุไว้ในแผนการจำหน่ายทรัพย์สิน โดย เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องดำเนินการให้ตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ทำการขายทรัพย์สินเป็นไปตามหลักการและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยต้องคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ

5.4) ดำเนินการเข้าทำสัญญาซื้อขายกับผู้ซื้อรับชำระราคาทรัพย์สิน (และค่ามัดจำที่เกี่ยวข้อง (หากมี)) และโอนทรัพย์สินให้ผู้ซื้อ

5.5) รายงานผลการขายทรัพย์สินให้กรัสดิทรูป และกรัสดิทรูปดำเนินการตรวจสอบรายงานผลการขายทรัพย์สิน และหลักฐานการรับเงินจากการซื้อกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เพื่อตรวจสอบว่าเป็นไปตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้หรือไม่ โดยกรัสดิทรูปจะดำเนินการแจ้งคัดค้านหากไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ และดำเนินการแจ้งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ต่อไป

5.6) ประกาศผลการขายทรัพย์สิน โดยระบุจำนวนและรายละเอียดห้องที่ขายได้ มูลค่าที่ได้รับก่อนและหลังหัก ค่าใช้จ่ายดำเนินการที่เกี่ยวข้อง ทุกวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

5.7) กรณีที่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น พิจารณาแล้วเห็นว่าควรขายทรัพย์สินมากกว่าจำนวนห้องชุดที่ต้องขายตามเป้าหมาย เช่น พิจารณาแล้วเห็นว่าสภาวะตลาด ณ ขณะนั้นมีความเหมาะสมที่จะขายทรัพย์สินมากกว่าเป้าหมาย โดยพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ หรือกรณีที่มีความต้องการของลูกค้ายิ่งกว่าจำนวนห้องชุดที่ต้องขายตามเป้าหมาย ให้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถดำเนินการขายทรัพย์สินโครงการได้เพิ่มขึ้นอีกไม่เกินร้อยละ 10.00 ในแต่ละปี ("จำนวนทรัพย์สินโครงการสูงสุดที่สามารถจำหน่ายได้") โดยที่กำไรราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ทำการขายต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุด ตามรายละเอียดด้านล่าง

ปีที่	แนวทางการขายทรัพย์สิน			
	เป้าหมายเบื้องต้น		จำนวนทรัพย์สินโครงการสูงสุดที่สามารถจำหน่ายได้	
	จำนวนห้องชุดที่ต้องการขายตามเป้าหมาย	ร้อยละของทรัพย์สินโครงการ	จำนวนห้องชุดที่สามารถขายได้ทั้งหมด	ร้อยละของทรัพย์สินโครงการ
6	24	10.00	48	20.00
7	36	15.00	62	25.00
8	48	20.00	74	30.00
9	62	25.00	86	35.00
10	74	30.00	ไม่จำกัด	ไม่จำกัด



ทั้งนี้ กรณีที่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น มีความประสงค์ที่จะจำหน่ายทรัพย์สินโครงการมากกว่าจำนวนทรัพย์สินโครงการสูงสุดที่สามารถจำหน่ายได้ ให้เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ดำเนินการแจ้งแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลทำการขอมติกับผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการดำเนินการในลำดับถัดไป (ทั้งนี้ การขอมติเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบ 8)

วิธีการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือจ่ายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ในแต่ละรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส ซึ่งจะดำเนินการจ่ายผลตอบแทนดังกล่าวภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิตามช่องทางการชำระเงินโดย

1) การโอนเงินเข้าบัญชี Cash Balance สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ทั้งนี้ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลประสงค์จะถอนเงินออกจากบัญชี Cash Balance ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล จะมีค่าธรรมเนียมการถอนเงินตามที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนด ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

2) การโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่ใน Digital Wallet กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ในกรณีที่มิเหตุจำเป็นอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิได้ทันตามที่กำหนด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับทราบล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนด ทั้งนี้ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจะจ่ายในสกุลเงินบาท ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด โดยอาจมีการหักภาษี ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

การประกาศจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะประกาศรายละเอียดเกี่ยวกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ สำหรับโทเคนดิจิทัลทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับในแต่ละรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส พร้อมทั้งรายละเอียดเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัลที่ต้องมีการถูกเผาทำลายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) โดยให้เป็นไปตาม 2.3.5

การเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) กรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีแนวคิดที่จะทำให้โทเคนดิจิทัลมีจำนวนใกล้เคียงกับจำนวนตารางนี้คงเหลือของทรัพย์สินของโครงการ ดังนั้น กรณีที่มีการขายทรัพย์สินและมีการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิ ปริมาณโทเคนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลก็จะถูกเผาทำลายไปพร้อมกันตามสัดส่วนของจำนวนตารางนี้ของห้องชุดที่ถูกขายไปจนกระทั่งโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลายทั้งหมด ณ เวลาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จำหน่ายห้องชุดได้ครบถ้วนแล้วเสร็จ โดยมีขั้นตอนการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล ดังนี้



1) แจ้งวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดทราบล่วงหน้า 6 วันทำการ ก่อนวันหยุดทำการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ และกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิตามข้อ 2.3.1 โดยการแจ้งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยให้แจ้งจำนวนอสังหาริมทรัพย์ และจำนวนตารางนิ้วของอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายได้ในไตรมาสนั้น ๆ พร้อมกับแจ้งปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จะถูกเผาทำลายไปพร้อมกัน

2) ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลหยุดทำการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ตั้งแต่เวลา 0.00 – 23.59 น. ของประเทศไทย และกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิเวลา 0.01 น. ของประเทศไทยของวันเดียวกัน ตามข้อ 2.3.1 โดยศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล จะทำการคำนวณปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จะต้องถูกเผาทำลายสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายที่มีรายชื่อ ณ วันกำหนดสิทธิ และทำการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล ทั้งในส่วนที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ Digital Wallet ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

3) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เริ่มทำการซื้อขายอีกครั้งตั้งแต่วันที่ 0.00 น. ของประเทศไทยของ 1 วันทำการ นับจากวันหยุดทำการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ และวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิตามข้อ 2.3.1 โดยโทเคนดิจิทัลที่คงเหลือทั้งหมด นับจากโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เริ่มทำการซื้อขายจะสุทธิจากโทเคนดิจิทัลที่ถูกเผาทำลายแล้วตามข้อ 2)

4) แจ้งรายละเอียดโทเคนดิจิทัลคงเหลือ พร้อมกับรายละเอียดการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสและอัตราส่วนแบ่งรายไตรมาส ที่จะจ่ายให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่อยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสทราบภายใน 2 วันทำการ นับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิตามข้อ 2.3.1 โดยแจ้งผ่านทางอีเมลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละราย

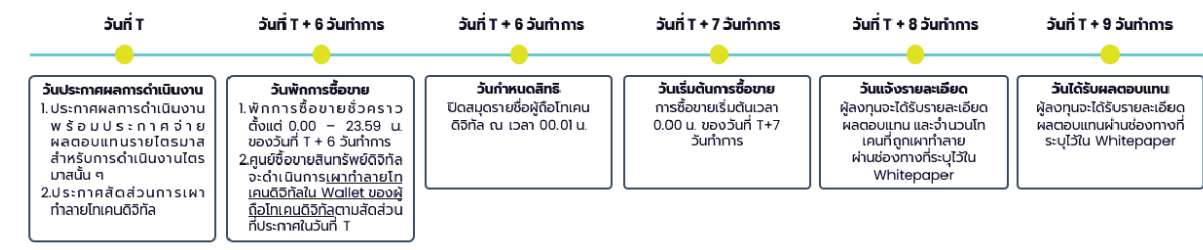
สรุปแผนภาพการจ่ายผลตอบแทน การเผาทำลายโทเคนดิจิทัล และการคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่าย

สรุปแผนภาพการจ่ายผลตอบแทนและการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล

แผนภาพสรุปการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสครั้งแรก



แผนภาพสรุปการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสเมื่อมีการเพาทำลายโทเคนดิจิทัล (ปีที่ 6 เป็นต้นไปนับจากวันที่ก่อตั้งบริษัท)



ตัวอย่างการคำนวณสำหรับการเพาทำลายโทเคนดิจิทัล

สมมติฐาน

1) ณ ต้นปีที่ 6 มีโทเคนดิจิทัล 13,186,813.0000 โทเคน และมีห้องชุดจำนวน 244 ห้อง คิดเป็นจำนวนตารางนิ้วรวม 13,262,623.3000 ตารางนิ้ว ทั้งนี้ โทเคนดิจิทัลจะมีหน่วยเล็กที่สุดเท่ากับ 0.0001 โทเคนดิจิทัล (หน่วยย่อยที่สุดคิดเป็นทศนิยม 4 ตำแหน่ง)

2) ในไตรมาสแรกเมื่อเข้าสู่ปีที่ 6 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถจำหน่ายห้องชุดได้ 24 ห้อง คิดเป็นจำนวนตารางนิ้วที่จำหน่ายได้ 1,371,352.0800 ตารางนิ้ว

3) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลประกาศผลการดำเนินงาน พร้อมคำนวณผลตอบแทนที่ต้องจ่ายตามข้อ 2.4.3 และคำนวณปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จะต้องถูกเพาทำลาย

โดยกำหนดให้

จำนวนตารางนิ้วคงเหลือ	=	จำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการเริ่มต้น - จำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการที่จำหน่ายได้
จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเพาทำลาย	=	สัดส่วนจำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการที่จำหน่ายได้ต่อจำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการ ณ วันที่เสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรก x จำนวนโทเคนดิจิทัล ณ วันที่เสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรก
จำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือ	=	จำนวนโทเคนดิจิทัลเริ่มต้น - จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเพาทำลาย



โดยที่

จำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการที่ดิน

หมายถึง จำนวนตารางนิ้วรวมของทรัพย์สิน โครงการ ณ วันที่ประกาศวันกำหนดสิทธิ

จำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการที่จำหน่ายได้

หมายถึง จำนวนตารางนิ้วรวมของทรัพย์สินโครงการที่สามารถจำหน่ายได้ในไตรมาสนั้น ๆ

จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ดิน

หมายถึง จำนวนโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ประกาศวันกำหนดสิทธิ

ตัวอย่างการคำนวณ

จากสมมติฐานและสูตรการคำนวณข้างต้น สามารถคำนวณจำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือและที่ต้องเผาท้มลายได้
ดังนี้

จำนวนตารางนิ้วคงเหลือ	=	13,262,623.3000 - 1,371,352.0800
จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเผาท้มลาย	=	11,815,469.9200 (1,371,352.0800/ 13,262,623.3000) x 13,186,813.0000 = 1,371,352.0800
จำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือ	=	13,186,813.0000 - 1,371,352.0800 = 11,815,460.9200

สมมติให้ ณ วันกำหนดสิทธิ นาย ก. ถือโทเคนดิจิทัลจำนวน 1,000.0000 โทเคน ดังนั้นจำนวนโทเคนดิจิทัล
คงเหลือและที่ต้องเผาท้มลายของเฉพาะนาย ก. เป็นดังนี้

จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเผาท้มลายของ ก.	=	1,000.0000/13,186,813.0000 x 13,186,813.0000 = 100.0000
จำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือของ ก.	=	1,000.0000 - 100.0000 = 900.0000

การคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายและการรับประกันรายรับสุทธิ

ผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และ
ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ ซึ่งผลตอบแทนทั้ง 2 ส่วนนี้จะถูกจ่ายออกพร้อมกันตามที่
ระบุไว้ในข้อ 2.2 และ 2.3 และตามที่สรุปไว้ในแผนภาพในข้อ 2.4.1 จึงรวมเรียกผลตอบแทนทั้ง 2 ส่วนนี้ว่า “ส่วนแบ่ง



ผลตอบแทนรายไตรมาสรวม” ทั้งนี้ ยกเว้นในปีที่ 1-5 ของโครงการที่จะมีเฉพาะผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ เนื่องจากยังไม่มีขายทรัพย์สินโครงการ ดังนั้นส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมในปีที่ 1-5 ของโครงการจึงเท่ากับ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิเท่านั้น

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมในงวดใดงวดหนึ่งน้อยกว่า 0.01 บาท ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่มีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากการถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ในงวดนั้น ๆ

$$\begin{aligned} \text{ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมปีที่ 1-5} &= \text{ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ} \\ \text{ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมปีที่ 6 เป็นต้นไป} &= \text{ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ} \\ &+ \text{ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการ} \\ &\text{จำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ} \end{aligned}$$

โดยมีสูตรการคำนวณส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม} &= \text{กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของเรียว} \\ &\text{เอสเตท อินทิเกรชั่น - เงินสดที่เพิ่มขึ้นจาก} \\ &\text{เงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด (Rental Deposit)} \\ &- \text{เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการ} \\ &\text{ซ่อมแซม (Maintenance Reserve)}^{1/} - \text{เงิน} \\ &\text{สดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล} \\ &\text{(ถ้ามี) - ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ถือ} \\ &\text{โทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA - เงินสดที่} \\ &\text{เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินสดขั้นต่ำ} \end{aligned}$$

โดยที่

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

หมายถึง กระแสเงินสดจากกิจกรรมหลักที่ก่อให้เกิดรายได้และค่าใช้จ่ายของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ทั้งที่เกิดจากกิจกรรมการให้เช่าและกิจกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด

หมายถึง การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของยอดเงินมัดจำที่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้รับจากลูกค้า ผู้เช่า

^{1/} ในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการสุทธิในงวดสุดท้ายก่อนปิดโครงการ เงินสดที่สำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม (หากมี) จะถูกนำมาคำนวณจ่ายส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลด้วย



เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม

หมายถึง การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของเงินสดที่กันสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซมอาคารห้องชุด โดยคิดเป็นร้อยละ 2.00 ของรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการรวมในช่วงปีที่ 1-5 ของโครงการ และร้อยละ 5.00 ของรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการรวมตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป

เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล

หมายถึง การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของเงินสดที่กันสำรองไว้สำหรับการจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น (ถ้ามี)

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA

หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลตาม สัญญา RSTA เช่น เงินเดือนผู้บริหาร และพนักงาน ผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เป็นต้น

เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินสดขั้นต่ำ

หมายถึง เงินสดที่ต้องสำรองเพิ่มในกรณีที่เงินสดคงเหลือต่ำกว่า 30 ล้านบาท (Minimum Cash Requirement)

สมมติฐานสำหรับการคำนวณผลตอบแทนในปีที่ 1 ถึง 5 ของโครงการ

1) สมมติให้เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น มีกระแสเงินจากการดำเนินงานจากการให้เช่าและบริการจำนวน 50,000,000 บาท ในไตรมาสที่ 1 ของปีที่ 3 และมีเงินสดคงเหลือ 15,000,000 บาท

2) ในไตรมาสดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงของรายการที่สำคัญ ดังนี้

2.1) เงินมัดจำที่ได้รับจากการเช่าห้องชุดเพิ่มขึ้นจำนวน 3,000,000 บาท

2.2) เงินสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซมเพิ่มขึ้นจำนวน 800,000 บาท

2.3) เงินสำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 1,500,000 บาท

2.4) เงินสำรองเงินสดขั้นต่ำเพิ่มขึ้นจำนวน 15,000,000 บาท

2.5) ไม่มีเงินสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคลในไตรมาสดังกล่าว

จากสมมติฐานและสูตรการคำนวณข้างต้น สามารถคำนวณผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจากผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1 ของปีที่ 3 ได้ ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม} &= 50,000,000 - 3,000,000 - 800,000 \\ &\quad - 500,000 - 15,000,000 \text{ บาท} \\ &= 29,700,000 \text{ บาท} \end{aligned}$$



สมมติฐานสำหรับการคำนวณผลตอบแทนในปีที่ 6 ถึง 10 ของโครงการ

1) สมมติให้ เรียว เอสเตท อินทิเกรตชั้นมีกระแสเงินจากการดำเนินงานจากการให้เช่าและบริการ และการจำหน่ายทรัพย์สิน ของโครงการจำนวน 560,000,000 บาท ในไตรมาสที่ 2 ของปีที่ 9

2) ในไตรมาสดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงของรายการที่สำคัญ ดังนี้

2.1) ไม่มีเงินมัดจำที่ได้รับจากการเช่าห้องชุดเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเริ่มมีการทยอยคืนเงินมัดจำสำหรับห้องชุดที่จำหน่าย

2.2) เงินสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซมเพิ่มขึ้นจำนวน 400,000 บาท

2.3) เงินสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 2,000,000 บาท

2.4) เงินสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคลเพิ่มขึ้นจำนวน 20,000,000 บาท

2.5) เงินสำรองเงินสดขั้นต่ำเพิ่มขึ้นจำนวน 5,000,000 บาท

จากสมมติฐานและสูตรการคำนวณข้างต้น สามารถคำนวณผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจากผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ของปีที่ 9 ได้ ดังนี้

$$\begin{aligned}\text{ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม} &= 560,000,000 - 400,000 \\ &\quad - 2,000,000 - 20,000,000 \\ &\quad - 5,000,000 \text{ บาท} \\ &= 532,600,000 \text{ บาท}\end{aligned}$$

ทั้งนี้ สำหรับปีที่ 1 - 5 ของโครงการ PARK จะเป็นผู้รับประกันรายรับสุทธิในอัตราร้อยละ 4.00 ถึง 5.00 ของมูลค่าการเสนอขายที่ 182 บาท โดยทุก ๆ ไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ เรียว เอสเตท อินทิเกรต จะเปรียบเทียบรายได้จากค่าเช่าและบริการสุทธิในปีของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ หักกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับวงเงินรับประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปีของปีโครงการนั้น ๆ ตามเงื่อนไขของสัญญารับประกันรายรับสุทธิ กรณีที่รายได้สุทธิมีจำนวนน้อยกว่าวงเงินรับประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปี ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้รับประกันรายรับสุทธิ เพื่อให้ดำเนินการชดเชยส่วนต่างตามข้อตกลงการรับประกันรายรับสุทธิ อย่างไรก็ตามก็ดีในกรณีที่ปีโครงการที่ 1 มีจำนวนวันรวมไม่ครบตามปีปฏิทิน ผู้รับประกันรายรับสุทธิจะดำเนินการคำนวณวงเงินรับประกันตามสัดส่วน (Pro-Rata) ตามจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งคริสตจนถึงวันที่สิ้นสุดไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการที่ 1 เท่านั้น ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการรับประกันรายรับสุทธิได้ในเอกสารแนบ 5

สมมติฐานสำหรับการคำนวณการรับประกันรายรับสุทธิในช่วงปีที่ 1 ของโครงการ

1) สมมติกองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้นในวันที่ 11 กันยายน 2566 โดยมีมูลค่าการเสนอขายเท่ากับ 2,400 ล้านบาท

2) สมมติให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีภาระต้องจ่ายส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังนี้



2.1) รอบการดำเนินงานวันที่ 11 กันยายน 2566 – 30 กันยายน 2566 จำนวน 10,000,000 บาท

2.2) รอบการดำเนินงานวันที่ 1 ตุลาคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 20,000,000 บาท

2.3) รอบการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 มีนาคม 2567 จำนวน 22,000,000 บาท

2.4) รอบการดำเนินงานวันที่ 1 เมษายน 2567 – 30 มิถุนายน 2567 จำนวน 25,000,000 บาท

2.5) PARK มีการรับประกันรายรับสุทธิในปีที่ 1 ของโครงการที่ร้อยละ 4.00 ของมูลค่าการเสนอขาย

2.6) เนื่องจากปีที่ 1 ของโครงการมีจำนวนวันไม่ครบตามปีปฏิทิน ทำให้ปีที่ 1 ของโครงการมีการรับประกันรายรับสุทธิโดย PARK เท่ากับ $(294/365) \times \text{ร้อยละ } 4.00 \times 2,400.00$ ล้านบาท หรือ 77.32 ล้านบาท

จากสมมติฐานข้างต้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม ดังนี้

1) รอบการดำเนินงานวันที่ 11 กันยายน 2566 – 30 กันยายน 2566 ผู้ลงทุนจะยังไม่ได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมในไตรมาสนี้

2) รอบการดำเนินงานวันที่ 1 ตุลาคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566 ผู้ลงทุนจะได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมในไตรมาสนี้ รวมกับยอดที่ยกมาจากรอบการดำเนินงานไตรมาสก่อนหน้า = $10,000,000 + 20,000,000 = 30,000,000$ บาท

3) รอบการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 มีนาคม 2567 ผู้ลงทุนจะได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมในไตรมาสจำนวน 22,000,000 บาท

4) รอบการดำเนินงานวันที่ 1 เมษายน 2567 – 30 มิถุนายน 2567 เป็นรอบการดำเนินงานสุดท้ายสำหรับปีที่ 1 ที่ เริล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องพิจารณาว่าผลตอบแทนรวมที่ผู้ลงทุนจะได้ทั้งปีเป็นรายรับสุทธิที่รับประกันไว้หรือไม่ โดยคำนวณจากส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมสำหรับใน 3 งวดที่ได้จ่ายไปแล้วก่อนหน้านี้ รวมกับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมในไตรมาสปัจจุบันก่อนรับประกันรายรับสุทธิ เทียบกับรายรับสุทธิที่รับประกันรวม โดยหากผลการคำนวณรวมได้น้อยกว่าผู้ลงทุนจะได้รับส่วนชดเชยจากการรับประกันในไตรมาสนี้ ในขณะที่กรณีที่ผลตอบแทนรวมเกินกว่ารายรับสุทธิที่รับประกันไว้ ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนตามจริง

ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมขั้นต่ำสำหรับงวดสุดท้ายของปีที่ 1

ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม	=	จำนวนเงินที่รับประกันรายรับสุทธิ - ผลตอบแทนรายไตรมาสรวมจากสำหรับ ใน 3 งวดที่ได้จ่ายไปแล้วก่อนหน้านี้ = $77,326,026.30 - (10,000,000.00 +$ $20,000,000.00 + 22,000,000.00)$ $= 25,326,026.00$ บาท
------------------------------	---	---



โดยผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนสำหรับงวดสุดท้ายของปีที่ 1 ขึ้นต่ำเป็นจำนวน 25,326,026 บาท ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับรอบการดำเนินงานวันที่ 1 เมษายน 2567 – 30 มิถุนายน 2567 ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีกระแสเงินสดสุทธิเพื่อรอจ่ายผลตอบแทนจำนวน 25,000,000 บาท จะเห็นได้ว่ากระแสเงินสดสุทธิดังกล่าวไม่เพียงพอต่อรายรับสุทธิตามการรับประกัน ผู้ลงทุนจึงมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมสำหรับงวดการดำเนินงานนี้ จำนวน 25,326,026 บาท โดยที่ PARK จะต้องสนับสนุนเงินรับประกันให้กับผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นจำนวนเงิน 326,026.30 บาท (25,326,026 – 25,000,000 บาท) ในทางกลับกันหากกระแสเงินสดสุทธิส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม สำหรับงวดการดำเนินงานนี้มากกว่า 25,326,026 บาท ผู้ลงทุนจะได้ผลตอบแทนตามจริง

การสิ้นสุดโครงการ

ในกรณีที่เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น หรือตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทั้งหมดได้ภายในปีที่ 10 นับแต่วันที่มีการตั้งกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนนี้ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์จะถูกเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลได้ถึงเวลา 00.00 น. ของประเทศไทย ของวันที่มีการกำหนดรายชื้อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนจากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิในงวดสุดท้าย

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิในงวดสุดท้ายแล้วเสร็จโดยไม่เหลือทรัพย์สินโครงการให้จำหน่ายอีกต่อไป ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ทั้งหมด จะถูกโอนไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) ซึ่งเป็นการทำลายตามกระบวนการทางอิเล็กทรอนิกส์ และจะถือเป็นการสิ้นสุดโครงการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล แจ้งวันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ รวมถึงแจ้งวันที่ครบกำหนดอายุโครงการให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้า ตามเงื่อนไขของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลก่อนวันที่จะเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยการส่งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

การขยายระยะเวลาโครงการของโทเคนดิจิทัล

การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลจะเกิดขึ้นเมื่อ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้แล้วเสร็จเมื่อสิ้นสุดอายุโครงการแล้ว ระยะเวลาโครงการของโทเคนดิจิทัลจะถูกขยายไปโดยอัตโนมัติเป็นอีกไม่เกิน 2 ปี นับจากวันสุดท้ายของปีที่ 10 นับจากวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ โดยไม่ต้องมีการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อให้เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินให้เสร็จสิ้น โดยที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลยังคงมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิสำหรับทรัพย์สินที่คงเหลือ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ กรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินได้ในช่วง 2 ปี ดังกล่าว โดยการขยายระยะเวลาโครงการของโทเคนดิจิทัลมีขั้นตอน ดังนี้

1) เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล จัดทำรายงานสรุปทรัพย์สินคงเหลือ ณ เดือนสุดท้ายของปีที่ 10 พร้อมทั้งจัดทำแผนการขายทรัพย์สินล่วงหน้าเป็นปีต่อไป โดยแผนการขายทรัพย์สินต้องระบุรายละเอียดรายการห้องชุดที่มีแผนทำการจำหน่าย ช่องทางในการจำหน่าย และมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับ

2) แจ้งแผนการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการให้ทรัสต์ทราบ



3) จัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. 2 ราย ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ โดยรายงานประเมินจะต้องทำแล้วเสร็จใน 1 เดือนก่อนที่จะเริ่มต้นเดือนแรกของปีที่จะทำการขายทรัพย์สิน โดยรายงานประเมินดังกล่าวจะสามารถใช้อ้างอิงได้เฉพาะสำหรับการขายในรอบ 12 เดือนนั้น ๆ โดยเมื่อเกินกว่าระยะเวลาดังกล่าว จะต้องทำการจัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการใหม่ เพื่อให้ราคาประเมินสะท้อนภาวะตลาดในแต่ละช่วงเวลา

4) กรัสดิดำเนินการตรวจสอบและเห็นชอบแผนการขาย กระบวนการขาย และคุณสมบัติของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ว่า เป็นไปตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้หรือไม่ โดย เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น มีหน้าที่ดำเนินการส่งรายงานประเมินให้แก่กรัสดิเมื่อมีการจัดทำเสร็จสิ้น

5) จัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโดยมีหลักการและการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

5.1) ประกาศให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายทราบถึงแผนการขายทรัพย์สินและสรุปผลของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ผ่านทางเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

5.2) กำหนดราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ทำการขายต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายประเมินได้

5.3) กำหนดให้ PRT หรือตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) รายอื่นเป็นผู้นำทรัพย์สินเป้าหมายออกไปขายสู่ตลาดตามวิธีการที่ระบุไว้ในแผน โดย เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องดำเนินการให้ตัวแทนนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน ทำการขายทรัพย์สินโดยเป็นไปตามหลักการและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยต้องคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ

5.4) ดำเนินการเข้าทำสัญญาซื้อขายกับผู้ซื้อ รับชำระราคาทรัพย์สิน และโอนทรัพย์สินให้ผู้ซื้อ

5.5) รายงานผลการขายทรัพย์สินให้กรัสดิทราบ และกรัสดิดำเนินการตรวจสอบรายงานผลการขายทรัพย์สิน และหลักฐานการรับเงินจากการซื้อกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อตรวจสอบว่าเป็นไปตามหนังสือชี้ชวนหรือไม่ โดยกรัสดิจะดำเนินการแจ้งคัดค้านหากไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และดำเนินการแจ้งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ต่อไป

5.6) ประกาศผลการขายทรัพย์สิน โดยระบุจำนวนและรายละเอียดห้องที่ขายได้ มูลค่าที่ได้รับก่อนและหลังหักค่าใช้จ่ายดำเนินการที่เกี่ยวข้อง ทุกวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

5.7) การขายทรัพย์สินในช่วงขยายอายุโครงการ 2 ปี จะไม่มีการกำหนดจำนวนทรัพย์สินสูงสุดที่สามารถขายได้ โดยให้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ดำเนินการขายทรัพย์สินให้ได้มากที่สุดภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

กรณีที่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้แล้วเสร็จก่อนระยะเวลา 2 ปีภายหลังมีการขยายอายุของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ จะถูกเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ภายหลังจากการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิในงวดสุดท้ายแล้วเสร็จ โดยไม่เหลือทรัพย์สินโครงการให้จำหน่ายอีกต่อไป ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้



โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ทั้งหมด จะถูกโอนไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) ซึ่งเป็นการทำลายตามกระบวนการทางอิเล็กทรอนิกส์ และจะถือเป็นการสิ้นสุดโครงการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้มีการแจ้งการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล แจ้งวันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ รวมถึงแจ้งวันที่ครบกำหนดอายุโครงการ ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าตามเงื่อนไขของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ก่อนวันที่จะเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยการส่งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ กรณีที่ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาที่มีการขยายอายุโครงการ 2 ปี ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบโดยเร็ว โดยการส่งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และกำหนดให้มีการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการดำเนินการในลำดับถัดไป

กรณีเหตุการณ์

เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุการณ์ โดยกรณีอาจจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามเงื่อนไขและ วิธีการที่กำหนดในส่วนที่ 6 กองทรัสต์และทรัสต์ และเอกสารแนบ 6 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1) ในกรณีที่ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และ/หรือ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ ภายหลังการคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายตามวิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในข้อ 2.5.3 แต่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่นำมาชำระเงินตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ในช่วงปีที่ 6 - 10 ของโครงการ จะไม่มีการรับประกันรายรับสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จึงอาจมีกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และ/หรือ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายหลังการคำนวณผลตอบแทนราย ไตรมาสที่ทำการจ่ายตามวิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในข้อ 2.5.3 เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นเหตุการณ์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2) เมื่อ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน หรือไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพัน และ/หรือ หน้าที่ของตนตามที่กำหนด ไว้ในสัญญา RSTA

3) เมื่อ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เลิกจ้างตัวแทนขายทรัพย์สินหรือผู้บริหารกลุ่มห้องชุด และ/หรือ กระทำการหรืองดเว้นกระทำการอันเป็นการผิดสัญญารับประกันรายรับสุทธิ สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่ชำระค่าตอบแทนหรือหนี้เงินใด ๆ ภายใต้อสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีที่ต้องมีการเลิกจ้างตัวแทนขายกลุ่มห้องชุดหรือผู้บริหารกลุ่มห้องชุด ตามที่กำหนดในสัญญารับประกันรายรับสุทธิ สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย

4) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น หรือเพื่อขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5) เมื่อมีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติ จากหน่วยงานราชการที่ขัดแย้งกฎหมายอันส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติ จากหน่วยงานราชการดังกล่าว เป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่มีได้เป็นความผิดและอยู่



นอกเหนือการควบคุมของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การฉ้อโกง เป็นต้น

6) เมื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการหรือชำระบัญชี

7) เมื่อวิธีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การดำเนินการของทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์

เมื่อเกิดเหตุการณ์ทรัสต์อาจดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ เข้าควบคุมการบริหารจัดการ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จัดให้มีบัญชีเพื่อรับโอนเงินค่าตอบแทนที่ได้จากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือเข้าสวมสิทธิ์ในสัญญากับผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียน ตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในส่วนที่ 6 กองทรัสต์และทรัสต์ และเอกสารแนบ 6 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละกรณี

อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลขึ้นอยู่กับผลตอบแทนรายไตรมาส และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิ โดยตัวอย่างการคำนวณนั้นจะคำนวณโดยใช้สมมติฐานว่ามีการรับประกันผลตอบแทนโดย PARK ในช่วง 5 ปีแรกของโครงการตามที่ระบุในตารางด้านล่างนี้

ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
4.00	4.25	4.50	4.75	5.00
ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
-	-	-	-	-

ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับผลตอบแทนขั้นต่ำในช่วง 5 ปีแรก จำนวนรวม 539.99 ล้านบาท โดยวิธีการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับในแต่ละไตรมาสเป็นไปตามที่แสดงในส่วนที่ 4 ข้อ 2.4 ของหนังสือชี้ชวน อย่างไรก็ตามในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการจะไม่มีการรับประกันผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งผลตอบแทนหลักในช่วงปีที่ 6-10 จะมาจากผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ¹ อาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับข้อตกลงในการจำหน่ายให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้ขายทรัพย์สิน โดยรายละเอียด ตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละกรณีมีรายละเอียดดังต่อไปนี้²

¹ สมมติฐานของประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งประกอบไปด้วยค่านายหน้า (Commission) สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สิน ค่าจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้ข้างต้น

² อัตราดังกล่าวเป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ตามข้อมูลตัวอย่าง ซึ่งอัตราผลตอบแทนที่ได้รับเป็นอัตราก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไรหรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัลและมาตรา 40(4)(ง) ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตีราคาเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุนไปลดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในส่วนที่ 5 ข้อ 3.10.3 ของหนังสือชี้ชวน



กรณีที่ 1 สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนและสถานะตลาดเอื้ออำนวยต่อการประกอบธุรกิจตลอดโครงการ (Best Case)

สมมติว่า เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ในข้อ 1.7.3 โดยกำหนดให้สถานะตลาดเอื้ออำนวยต่อการประกอบธุรกิจ (Best Case) ทำให้การเติบโตของราคาขายห้องชุดมากกว่าอัตราการเติบโตในอดีตที่มีการเก็บข้อมูลโดย บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 10.7 ของหนังสือชี้ชวน และกำหนดให้อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินของโครงการมากกว่ากรณีที่ 1 จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 10.29 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 7.90 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของโครงการประมาณร้อยละ 42.93 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน

กรณีที่ 2 สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน (Base Case)

สมมติว่า เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ในข้อ 1.7.3 โดยการเติบโตของราคาขายห้องชุดสอดคล้องกับอัตราการเติบโตในอดีตที่มีการเก็บข้อมูลโดย บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด (Base Case) ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 10.7 ของหนังสือชี้ชวน จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 7.67 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 8.28 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของ โครงการประมาณร้อยละ 51.97 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน

กรณีที่ 3 ต้องมีการขยายอายุโครงการออกไป 2 ปี และการเติบโตของราคาขายห้องชุดน้อยกว่าอัตราการเติบโตในอดีต (Worse Case)

สมมติว่า เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ได้ ทำให้ต้องมีการขยายอายุโครงการไปอีก 2 ปี และกำหนดให้การเติบโตของราคาขายห้องชุดต่อปีใกล้เคียงกับประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยที่ร้อยละ 1.50 ถึง 2.00 ต่อปี รวมถึงกำหนดให้อัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยน้อยกว่ากรณีที่ 1 เพื่อแสดงถึงสถานะตลาดที่ไม่ค่อยดีนัก (Worse Case) จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 4.09 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 9.70 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของโครงการประมาณร้อยละ 67.56 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน

กรณีที่ 4 ต้องมีการขยายอายุโครงการออกไป 2 ปี และไม่มีการเติบโตของราคาขายห้องชุด (Worst Case)

สมมติว่า เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ได้ ทำให้ต้องมีการขยายอายุโครงการไปอีก 2 ปี และกำหนดให้ไม่มีการเติบโตของราคาขายห้องชุด และอัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับกรณีที่ 2 เพื่อแสดงถึงสถานะตลาดที่แย่ที่สุด (Worst Case) จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 2.50 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 11.11 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของโครงการประมาณร้อยละ 77.70 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน



สรุปอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละกรณี (ผู้ลงทุนสามารถศึกษาผลตอบแทนตามมูลค่าการเสนอขายอื่นเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 2)

หน่วย: พันล้านบาท

รายการ	มูลค่าการระดมทุน 2,400 ล้านบาท			
	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2	กรณีที่ 3	กรณีที่ 4
รวมผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับ	5,121.06	4,205.60	3,312.32	2,950.15
อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี	ร้อยละ 10.25	ร้อยละ 7.61	ร้อยละ 3.99	ร้อยละ 2.39
ระยะเวลาคืนทุน	7.92 ปี	8.30 ปี	9.72 ปี	11.14 ปี
สัดส่วนห้องชุดที่ต้องจำหน่ายเพื่อคืนทุนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	ร้อยละ 43.31	ร้อยละ 52.42	ร้อยละ 68.06	ร้อยละ 78.39

ทั้งนี้ สืบเนื่องจากร่างพระราชกฤษฎีกาตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566 เรื่องการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลสำหรับเงินได้และมูลค่าของฐานภาษี (รายได้จากการขายลดต้นทุน) อันเนื่องมาจากการขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนที่เสนอขายต่อประชาชนตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบสินทรัพย์ดิจิทัลยังไม่มีผลบังคับใช้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงมีการกำหนดเงื่อนไขการขายห้องชุดกับ PARK เพื่อรับผิดชอบภาระภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เฉพาะส่วนที่เกิดขึ้นจากการเสนอขายต่อประชาชนครั้งแรกไปก่อนเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนแก่ผู้ลงทุน และผู้ถือโทเคนจะดำเนินการขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มในภายหลัง ดังนั้นตัวอย่างการคำนวณข้างต้นจึงไม่ได้รับผลกระทบจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่อาจเกิดขึ้นจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนครั้งแรก



ตัวอย่างการคำนวณกระแสเงินสดเพื่อจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเรียวเอ็กซ์

รายการ
รายได้จากค่าเช่าและการบริการ
รายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สิน
รายได้อื่น ๆ
รายได้รวม
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น
ค่าใช้จ่ายผันแปร (Variable costs)
ค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สิน
ค่าซ่อมบำรุงทรัพย์สิน
ค่านายหน้าในการปล่อยเช่าและขายทรัพย์สิน
ค่าธรรมเนียมการโอน ^{1/}
ภาษีธุรกิจเฉพาะ ^{1/}
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed costs)
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน
ค่าส่วนกลาง
ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ค่าจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าจัดทำบัญชี และค่าสอบบัญชี เป็นต้น
รวมค่าใช้จ่ายการดำเนินงานของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานของ เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล
ค่าธรรมเนียมทรีดี
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าจัดทำบัญชี และค่าสอบบัญชี เป็นต้น
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของ เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล
กำไรจากการดำเนินงาน
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากเงินทุนหมุนเวียน
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากเงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการสำรองเงินสดขึ้นต่ำ
ส่วนแบ่งผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

^{1/} ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ จะเกิดขึ้นเมื่อมีการขายห้องชุดตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้น



เทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล สัญญาอัจฉริยะ

สัญญาอัจฉริยะ หรือ Smart Contract บนระบบเครือข่ายบล็อกเชน (Blockchain) เป็นโปรแกรมหรือชุดคำสั่งที่ใช้ในการบริหารจัดการข้อมูล รวมถึงสิทธิในการปรับเปลี่ยนข้อมูลบนระบบเครือข่ายบล็อกเชน เมื่อมีการติดตั้ง (Deploy) สัญญาอัจฉริยะบนเครือข่ายบล็อกเชน เครือข่ายจะมีการกำหนดเลขที่ของสัญญาอัจฉริยะ (Contract Address) เพื่อใช้ในการอ้างอิงถึงชุดคำสั่งดังกล่าว และยังสามารถใช้ในการยืนยันได้ว่าสัญญาอัจฉริยะไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากที่ติดตั้งครั้งแรก สำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์จะถูกรวบรวมโดยสัญญาอัจฉริยะบนระบบบล็อกเชน โดยถูกแบ่งออกเป็นสัญญาอัจฉริยะ 2 ชุดหลัก ดังต่อไปนี้

สัญญาอัจฉริยะสำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัล

สัญญาอัจฉริยะสำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัล มีหน้าที่ในการบริหารจัดการบัญชีของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ โดยผู้ควบคุมการเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Administrator) จะนำชุดคำสั่งของสัญญาอัจฉริยะไปติดตั้งบนเครือข่ายบล็อกเชน โดยใช้ ICO Administrator Address ทำให้ ICO Administrator มีสิทธิในการบริหารรายละเอียดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ดังต่อไปนี้

1) สิทธิในการกำหนดชื่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในครั้งแรกที่ออกโทเคน

2) สิทธิในการโอนความเป็นเจ้าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ให้กับผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัล (Issuer Administrator)

ภายหลังจากที่การระดมทุนเสร็จสิ้น สิทธิในการควบคุมโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์จะถูกโอนย้ายไปยังผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ Issuer Administrator ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีสิทธิในการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ดังต่อไปนี้

1) สิทธิในการสร้างโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

2) สิทธิในการไถ่ถอนคืนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์หลังจากเวลาที่กำหนด

3) สิทธิในการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เข้าสู่กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุน

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดและมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทำหน้าที่เป็น ICO Administrator และ Issuer Administrator ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์



ระบบงานการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน (Check Point and Transfer Module)

เป็นชุดคำสั่งที่ใช้ในการจัดสรรโทเคนดิจิทัลภายหลังการระดมทุนเสร็จสิ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทำการเก็บข้อมูลของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัล (Wallet Address) ที่ได้รับการจัดสรร และทำการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนตามสิทธิที่ได้รับไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลผ่าน สัญญาอัจฉริยะของโทเคนดิจิทัล ซึ่งระบบแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลจะเป็นตัวกำหนดว่าแต่ละกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์มีสิทธิในการโอนย้าย โทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ปลายทางใดบ้าง โดยสิทธิในการโอนโทเคนดิจิทัลออกจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์จะอยู่ในการดูแลของเจ้าของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพียงผู้เดียวเท่านั้น

เมื่อครบกำหนดเวลาที่ต้องมีการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ระบบรายงานจะทำหน้าที่ในการเก็บรวบรวมข้อมูล จำนวนโทเคนดิจิทัลในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุนโดยการอ่านข้อมูลบัญชีผู้ถือโทเคนดิจิทัลจากสัญญาอัจฉริยะของโทเคน เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้ข้อมูลดังกล่าวในการจ่ายผลตอบแทน

1) AllowlistRegistry: <https://github.com/tokenx-finance/park-luxury-prestigesmart-contracts/blob/c56ac368ef/contracts/AllowlistRegistry.sol>

2) InvestmentTokenM: <https://github.com/tokenx-finance/park-luxury-prestige-smart-contracts/blob/c56ac368ef/contracts/InvestmentTokenM.sol>

3) EmergencyWithdrawable: <https://github.com/tokenx-finance/park-luxury-prestige-smart-contracts/blob/c56ac368ef/extensions/EmergencyWithdrawable.sol>

4) ERC20AllowListableProxy: <https://github.com/tokenx-finance/park-luxury-prestige-smart-contracts/blob/c56ac368ef/extensions/ERC20AllowListableProxy.sol>

ข้อเสนอแนะจากผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ

บริษัท อินสเปก จำกัด ได้รับมอบหมายจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลให้ปฏิบัติงานโครงการจ้างที่ปรึกษาตรวจสอบความปลอดภัยของสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) สำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ระหว่างวันที่ 18 ถึง 25 พฤศจิกายน 2565 โดยมีขอบเขตการดำเนินงาน ดังนี้

1) ตรวจสอบซอร์ซโค้ดของสัญญาอัจฉริยะจำนวน 1,297 บรรทัด เพื่อประเมินความเสี่ยงและค้นหาช่องโหว่ด้านความมั่นคงปลอดภัย ด้วยโปรแกรมอัตโนมัติ และผู้เชี่ยวชาญ

2) จัดทำรายงานเพื่ออธิบายช่องโหว่ ระดับความเสี่ยง ผลกระทบ และให้คำแนะนำในการแก้ไขช่องโหว่

จากการตรวจสอบผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะมีข้อเสนอแนะที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1) เสนอแนะให้มีการใช้ Community-Run Governance กับสัญญาอัจฉริยะ สำหรับฟังก์ชันที่มีการเปลี่ยนค่าของตัวแปรสำคัญของสัญญาอัจฉริยะที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล หากไม่สามารถใช้ Community-Run Governance ได้ มีการแนะนำให้ใช้ Timelock Mechanism ในการหน่วงเวลาของคำสั่งไปอีก 24 ชั่วโมงถึงจะมีผลและมีการเสนอให้มีการสร้างตำแหน่ง Operator แยกกับ Owner สำหรับใช้งานฟังก์ชันที่ไม่ต้องการให้ได้รับ ผลกระทบของ Timelock Mechanism นอกเหนือจาก Timelock Mechanism สามารถใช้ Multi-Sig Wallet เพื่อให้ในกรณีที่จะมีการเรียกใช้



ฟังก์ชันที่มีการเปลี่ยนค่าของตัวแปรสำคัญของสัญญาอัจฉริยะ ที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ที่ได้รับอนุญาตหลายรายซึ่งไม่ใช่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่เพียงผู้เดียว

2) เสนอแนะให้มีการกำหนดเวอร์ชันย่อยของ Solidity Version 8 ให้เป็นเวอร์ชันที่มีการแก้ไขข้อบกพร่องล่าสุด เสนอแนะให้มีการเปลี่ยนสิทธิการเข้าถึงฟังก์ชันจาก Public เป็น External สำหรับฟังก์ชันที่ไม่ถูกเรียกใช้ภายในสัญญาอัจฉริยะ เพื่อให้สามารถเรียกใช้ภายนอกสัญญาอัจฉริยะได้เท่านั้น

โดยสัญญาอัจฉริยะสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ได้มีการปรับปรุงแก้ไขให้เป็นไปตามข้อเสนอแนะของบริษัท อินสเปก จำกัดแล้ว อย่างไรก็ตามผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้แก้ไขสัญญาอัจฉริยะตามคำแนะนำในข้อ 1) โดยวิธี Multi-Sig Wallet ซึ่งผู้ที่จะต้องอนุมัติในกรณีที่มีการเรียกใช้ฟังก์ชันที่มีการเปลี่ยนค่าของตัวแปรสำคัญของสัญญาอัจฉริยะคือผู้ถือโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล โดยจะต้องมีการลงนามร่วมกัน

การกำหนดกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่มีอำนาจมากกว่า 1 กระเป๋า ในการอนุมัติธุรกรรมที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล (Multi-Sig Wallet)

ในการดำเนินธุรกรรมใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล อาทิ การดึงโทเคนดิจิทัลกลับโดยผู้มีสิทธิ์จัดการ (Admin Transfer) หรือการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการและมีการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิ ตามรายละเอียดในข้อ 2.3.5 และการกู้คืนกระเป๋ากระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่สูญหายของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะใช้วิธี Multi-Sig Wallet หรือการกำหนดกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่มีอำนาจมากกว่า 1 กระเป๋าในการอนุมัติธุรกรรมที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลนั้น เพื่อให้เกิดระบบการตรวจสอบควบคุมซึ่งกันและกัน โดยเมื่อมีการเรียกใช้ฟังก์ชันที่มีการเปลี่ยนค่าของตัวแปรสำคัญของสัญญาอัจฉริยะ หรือก่อนสัญญาอัจฉริยะจะดำเนินธุรกรรมใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ระบบจะจัดส่งคำร้อง (Multi-sig Transaction Request) ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลลงนามอนุมัติธุรกรรมร่วมกันด้วย Hardware Wallet ที่ถือครองโดยผู้มีอำนาจที่ได้รับการแต่งตั้งของฝ่ายผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการก่อน เฉพาะสัญญาอัจฉริยะที่ได้รับการลงนามอนุมัติ (Sign Transaction) จากผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลร่วมกันเท่านั้นที่จะสามารถดำเนินการธุรกรรมได้

บล็อกเชน (Blockchain)

บล็อกเชนทีเคเอ็กซ์ (TKX Chain)

TKX Chain เป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่ง TKX Chain เป็น Blockchain Network ที่ถูกพัฒนาอยู่บนเทคโนโลยี Ethereum Virtual Machine โดยปัจจุบัน TKX Chain มีลักษณะเป็น Permissioned Blockchain Network ที่มีการจำกัดผู้เข้ามาใช้งานและให้ความสำคัญกับความปลอดภัยเป็นอันดับแรก ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลพิจารณาแล้วเห็นว่า TKX Chain และมาตรฐานของ TKX Chain มีคุณภาพ และเป็นตัวเลือกที่เหมาะสมสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ โดย TKX Blockchain นั้น ได้รับการออกแบบมาโดยเฉพาะเพื่อการจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน และโทเคนดิจิทัลเพื่อการใช้ประโยชน์ โดย TKX Chain มีการเลือกกระบวนการฉันทามติ (Consensus Algorithm) ที่เรียกว่าระบบฉันทามติ ที่อ้างอิงตามชื่อเสียง (Proof of Authority) ที่มีความสามารถในการรองรับธุรกรรมได้รวดเร็วเร็วกว่า Ethereum เป็นอย่างมาก



ภาษาโปรแกรมสัญญาอัจฉริยะ

TKX Chain รองรับการทำงานกับ Ethereum Virtual Machine ที่สามารถใช้ภาษาโปรแกรมในการพัฒนาสัญญาอัจฉริยะคือภาษา Solidity ซึ่งเป็นภาษาที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก ทำให้มีเครื่องมือในการพัฒนาและการตรวจสอบความปลอดภัยของการทำงานสัญญาอัจฉริยะว่ามีความปลอดภัย และมีเนื้อหาตรงตามความต้องการของนักพัฒนาได้เป็นอย่างดี

ความแพร่หลายของ TKX Chain

เนื่องจาก TKX Chain เป็นบล็อกเชนที่มีลักษณะเป็น Permissioned Blockchain ทำให้การใช้งานถูกจำกัดอยู่ภายในบริษัทและหน่วยงานที่ได้รับการสนับสนุนจาก บริษัท โทเคนเอ็กซ์ จำกัด เท่านั้น ไม่ได้เปิดให้บริการกับบุคคลทั่วไปเป็นวงกว้าง อย่างไรก็ตาม TKX Chain นั้นถูกพัฒนาโดยมีรากฐานมาจากบล็อกเชน Hyperledger Besu ที่ได้รับความนิยมอย่างแพร่หลายใน โครงการที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดิจิทัลทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ซึ่งมีการประยุกต์ใช้ทั้งธุรกิจ การเงิน การธนาคาร ธุรกิจตลาดทุน และระบบห่วงโซ่อุปทาน เช่น ธนาคารกลางในทวีปยุโรป ทวีปแอฟริกา และในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ก็ได้ มีการทดสอบการออก Central Bank Digital Currency (CBDC) โดยการใช้บล็อกเชน Hyperledger Besu อีกด้วย

การเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลโดยใช้ TKX Chain ขั้นตอนการบูรณาการกับโหนดคอลของ TKX Chain

TKX Chain โดยทั่วไปแล้วค่อนข้างง่ายและสามารถทำให้เสร็จได้ภายในเวลาไม่กี่สัปดาห์ ดังนั้นจึงสะดวกในการเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลต่าง ๆ

การเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

กรณีที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลพิจารณาจัดทะเบียนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายจะเป็นผู้ดำเนินการโอนเหรียญจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลนั้น โดยจะต้องเป็นกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของนักลงทุนรายเดียวกับที่เป็นผู้ซื้อโทเคนดิจิทัลเท่านั้น ซึ่งภายหลังจะถูกจัดเก็บโดยศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตามหลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้องต่อไป

กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet)

เพื่อความสะดวกของผู้ถือโทเคนดิจิทัลและเพื่อเป็นการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน รวมทั้งต่อต้านการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ลงทุนลงทะเบียนกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เพื่อใช้กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะอนุญาตให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด. แล้วเท่านั้น และผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่อนุญาตให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ส่วนตัว (Private Wallet) ซึ่งมีได้ผ่านกระบวนการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้



กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล

กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านกลไกทางสัญญา การเพิ่มความน่าเชื่อถือ และหลักประกัน

กลไกความคุ้มครองเพื่อการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผ่านกลไกทางสัญญา สามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	สัญญาหรือเอกสารทางกฎหมาย	คู่สัญญา	การเพิ่มความน่าเชื่อถือหรือการใช้หลักประกัน
1	สัญญาก่อตั้งทรัสต์	- ผู้ถือโทเคนดิจิทัล - ทรัสต์ - ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการโอนหุ้นของเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เข้าเป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งทรัสต์เพื่อเป็น การป้องกันไม่ให้หุ้นของเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ถูก จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการผูกพัน โดยไม่ได้รับความ เห็นชอบจากทรัสต์ตามเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2	สัญญา RSTA	- เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น (ในฐานะผู้ขายกระแสรายรับ) - ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ในฐานะผู้ซื้อกระแสรายรับ)	มีการกำหนดให้มีการโอนเงินกระแสรายรับบางส่วนที่ต้องชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปยังบัญชีธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้ ซึ่งบัญชีดังกล่าวดูแลโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลร่วมกับผู้ถือโทเคนดิจิทัล (Co-Signed Account)
3	ข้อผูกพันตามหนังสือชี้ชวน	- ผู้ถือโทเคนดิจิทัล - ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	- หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันและ หน้าที่ของตนตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคน ดิจิทัลมีสิทธิยื่นข้อเรียกร้องต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ไม่ว่าจะเป็นการใช้สิทธิรายบุคคลหรือใช้สิทธิแบบกลุ่มได้ - หุ้นของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะกลายเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์และหนังสือชี้ชวน
4	สัญญารับประกันรายรับสุทธิ	- PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิ - เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น	- PARK จะเข้าทำสัญญาผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิ และยอมผูกพันตนในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่ารายย่อยทั้งหลายของห้องชุดในโครงการ โดยรับประกันรายรับสุทธิในช่วง 5 ปีแรกของโครงการตามจำนวนที่ระบุในสัญญารับประกันรายรับสุทธิ (เอกสารแนบ 5) - ในทุก ๆ ไตรมาสที่ 4 ของช่วงที่มีการรับประกันรายรับสุทธิ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะดำเนินการคำนวณผลตอบแทนที่เตรียมจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลว่าเพียงพอหรือไม่ หากไม่เพียงพอ PARK ในฐานะผู้ รับประกันรายรับสุทธิ จะเป็นผู้รับผิดชอบโอนเงินส่วนต่างเข้าบัญชีธนาคารพาณิชย์ของเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น และเตรียมการจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ต่อไป



กลไกความคุ้มครองอื่น ๆ ตามกฎหมาย

เนื่องจากผลตอบแทนที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมาจากกระแสรายได้ซึ่งเกิดจากทรัพย์สินของโครงการ โดย เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินของโครงการจะส่งมอบให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA ระหว่างผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ดังนั้น จึงจะต้องมีการกำหนดกลไกต่าง ๆ ดังต่อไปนี้เพื่อที่ (1) ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของตนตามหนังสือชั่วนานี้และตามสัญญา RSTA และ (2) กรัสดี้จะทำหน้าที่ดูแลโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาก่อตั้งกรัสดี้และหนังสือชั่วนานี้

1) วัตถุประสงค์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์จำกัดอยู่เพียงวัตถุประสงค์เท่าที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนภายใต้หนังสือชั่วนานี้

2) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะโอนหุ้นของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เข้าไปเป็นทรัพย์สินของกรัสดี้ และมีกรัสดี้ทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินดังกล่าวภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งกรัสดี้ เพื่อให้ทรัพย์สินโครงการถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากกรัสดี้ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งกรัสดี้ หนังสือชั่วนานี้ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล กรัสดี้จึงมิได้มีหน้าที่ในการบริหารจัดการ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น แต่อย่างใด ทั้งนี้ เพื่อลดความเสี่ยงที่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะฝ่าฝืนการผูกพันของตนภายใต้สัญญา RSTA สัญญาก่อตั้งกรัสดี้ได้เปิดโอกาสให้กรัสดี้สามารถเข้าควบคุมการบริหารจัดการ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ผ่านการเปลี่ยนแปลง และ/หรือ แต่งตั้งคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น การเปลี่ยนตัวคู่สัญญาหรือการเข้าสวมสิทธิใน สัญญาที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น มีระหว่างกัน หรือได้เข้าทำกับบุคคลภายนอก ซึ่งเกี่ยวข้องทางตรงหรือทางอ้อมกับโครงการโทเคนดิจิทัล การเข้าเป็นผู้มีอำนาจในการออกคำสั่งหรือดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาดังกล่าว หรือโดยการดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ซึ่งอาจรวมถึงการใช้สิทธิในการเลิกสัญญา RSTA การเข้าดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ซึ่ง เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้ดำเนินอยู่ก่อนที่จะเกิดเหตุผิดนัด และ/ หรือ ว่าจ้างบุคคลใด ๆ (Outsource) และดำเนินการให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโครงการ

3) กรัสดี้จะรับโอนหุ้นร้อยละ 100 ใน เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จากผู้ก่อตั้งกรัสดี้ (ซึ่งภายหลังจากการรับโอนดังกล่าว กรัสดี้จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 รายซึ่งกรัสดี้เป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้นอีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่กรัสดี้กำหนดเท่านั้น) หลังจาก (1) การซื้อขายกระแสรายได้สำเร็จตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA (2) เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้นำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายได้ตามสัญญา RSTA ไปซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการจากผู้พัฒนาโครงการ และ (3) ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น กับกระทรวงพาณิชย์ โดยกำหนดให้มีการเปิดปิดบัญชีธนาคาร และ/ หรือ การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ก่อน โดยกรัสดี้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกรัสดี้ และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกรัสดี้ เพื่อให้ทรัพย์สินโครงการถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากกรัสดี้ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งกรัสดี้ หนังสือชั่วนานี้ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ก่อตั้งกรัสดี้ตกลงจะให้คำรับรองและคำยืนยันเกี่ยวกับการประกอบกิจการของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ถือ กรรมสิทธิ์อยู่ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง คำรับรองและคำยืนยันว่าทรัพย์สินของโครงการที่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ถือกรรมสิทธิ์อยู่นั้นปราศจากการจำนองและการติดพันหรือการผูกพันใด ๆ และ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่โดยสมบูรณ์โดยปราศจากข้อโต้แย้งหรือคดีความใด ๆ และพร้อมใช้ประโยชน์



กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการจ่ายผลตอบแทน

เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลว่าการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีการดำเนินการผ่านกลไกการชำระเงินที่โปร่งใส ไม่มีความซับซ้อน และเพื่อจำกัดความเสี่ยงกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะสั่งจ่ายเงินที่อยู่ในบัญชีออกไปโดยพลการหรือจ่ายออกไปให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง จึงมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) ตามสัญญา RSTA ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดให้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น โอนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิเข้าบัญชีธนาคารพาณิชย์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ถูกรจัดการ และควบคุมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง

2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการรวบรวมรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ที่จะมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ เพื่อจัดทำข้อมูลรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน ("ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล") ผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) อีกทั้ง ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือจ่ายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) โดยการโอนเงินเข้าบัญชี Cash Balance สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือการโอนเงินบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่ใน Digital Wallet กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือผู้ลงทุนไม่สามารถเข้าถึง Digital Wallet ของผู้ลงทุนได้

สัญญาอัจฉริยะที่ใช้ในการเก็บบัญชีของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ สร้างขึ้นมาโดยอ้างอิงตามมาตรฐาน ERC-1400 ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ออกแบบมาเฉพาะทางในการออกโทเคนดิจิทัลที่ใช้กับหลักทรัพย์ (Security Token) โดยมีความสำคัญคือ

1) ความสามารถในการบังคับการโอนโดยผู้ที่มีอำนาจควบคุม (Controller) ซึ่งในที่นี้คือผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัล (Issuer Administrator) ซึ่งกระบวนการในการโอนโดยผู้ที่มีอำนาจควบคุม (Admin Transfer) นั้นจะถูกใช้ในกรณีที่โทเคนที่เก็บไว้ใน Token X Application ถูกโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์หรือผู้ลงทุนไม่สามารถเข้าถึง Digital Wallet ของผู้ลงทุนได้ และข้อมูลการโอนต้องถูกบันทึกไว้เป็นหลักฐานผ่านทางระบบบันทึกเหตุการณ์ (Event Log) ของสัญญาอัจฉริยะ ซึ่งมีขั้นตอนโดยสังเขป ดังนี้

ก. ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องส่งคำร้องมายังผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลหรือผู้ออกโทเคนดิจิทัล พร้อมนำส่งเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของของโทเคนดิจิทัลที่สูญหายจากการถูกโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือหลักฐานเพื่อแสดงเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของ Digital Wallet ของผู้ลงทุนที่ไม่สามารถเข้าถึงได้

ข. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลตรวจสอบความถูกต้องและความครบถ้วน ของเอกสาร เมื่อคำร้องนั้นได้รับการอนุมัติจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการสร้าง Wallet ใหม่ และแจ้งข้อมูล Wallet Address ใหม่มายังผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล



ค. เมื่อผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตรวจสอบข้อมูลครบถ้วนแล้ว จะดำเนินการสร้างรายการดึงโทเคนดิจิทัลผ่าน Muti-Sig Wallet ซึ่งจะต้องผ่านการอนุมัติธุรกรรมด้วย Hardware Wallet ซึ่งถูกต้องโดยผู้มีอำนาจอนุมัติของทั้งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ทั้งนี้ รายการ Admin Transfer ที่ได้รับการอนุมัติ (Co-Sign Transaction) จากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ถือโทเคนดิจิทัลร่วมกันเท่านั้นที่จะสามารถดำเนินการธุรกรรมได้

2) ความสามารถในการจำกัดรายการที่อยู่ของบัญชี (Address) ที่สามารถถือโทเคนดิจิทัลได้ (Address Whitelisting) ซึ่งโทเคนดิจิทัลจะถูกสร้างและโอนไปยังที่อยู่บัญชีที่มีการระบุไว้ในสัญญาอัจฉริยะเท่านั้น ทำให้ผู้ที่ทำการโจรกรรมจะไม่สามารถโอนโทเคนดิจิทัลไปยังที่อยู่บัญชีที่ไม่เคยระบุได้ ซึ่งระบบจัดสรรโทเคนดิจิทัลจะมีการระบุให้เฉพาะบัญชีที่ผู้ที่เป็นเจ้าของผ่านการตรวจสอบและยืนยันตัวตนแล้วเท่านั้นที่สามารถเก็บโทเคนได้

ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการเข้าร่วมลงทุนหรือโครงการ

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิโดยตรงที่จะได้รับผลตอบแทนที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการ กล่าวคือผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจัดสรรผลตอบแทนดังกล่าวได้ตามหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิในการเรียกร้องต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามข้อมูลในสัญญาอัจฉริยะ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้กำหนดกลไกเพิ่มเติมที่นำมาใช้ทดแทนการบังคับสิทธิตามสัญญาอัจฉริยะ ดังนี้

1) กรณีของการจัดสรรโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้จัดให้มีระบบอิเล็กทรอนิกส์ในการช่วยคำนวณในการจัดสรร

2) กรณีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ถือโทเคนดิจิทัลร่วมกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลในการจ่ายผลตอบแทน เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนใด ๆ เว้นแต่เฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้องในเอกสารแนบ 8 ว่าให้กระทำได้ต่อเมื่อได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่านั้น โดยการขมวดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการขมวดผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบ 8 โดยที่มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบ 8 นั้น จะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงทุนหรือไม่ก็ตาม

ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซีมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงต่อไปนี้รอบคอบร่วมกับข้อมูลอื่น ๆ ในหนังสือชี้ชวนก่อนตัดสินใจลงทุน หากความเสี่ยงใดที่อาจมีอยู่ในหนังสือชี้ชวนเกิดขึ้นจริง ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของผู้ถือโทเคนดิจิทัล อาจได้รับผลกระทบด้านลบอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากความเสี่ยงที่กล่าวไว้ในหนังสือชี้ชวน ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเชื่อว่ายังไม่มีความสำคัญในปัจจุบัน แต่อาจส่งผลกระทบต่อ ธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของผู้ถือโทเคน



ดิจิทัลได้ และอาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคต ปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อด้านลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของผู้ถือหุ้นโทเคนดิจิทัล หากกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจริง ราคาโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรีลเอ็กซ์อาจปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียมูลค่าเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดได้

หนังสือชี้ชวนยังมีข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคต (Forward Looking) ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและความไม่แน่นอน ทำให้ผลการดำเนินงานของผู้ถือหุ้นโทเคนดิจิทัลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ กับผลการดำเนินงานซึ่งได้มีการคาดการณ์ไว้ในข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว โดยเป็นผลมาจากปัจจัยบางประการ รวมทั้งความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ข้างล่างนี้ตลอดจนส่วนอื่น ๆ ของหนังสือชี้ชวน ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลต่อไปนี้ประกอบกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตในหนังสือชี้ชวน รวมทั้งข้อสงวนสิทธิ์เกี่ยวกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวด้วย

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลและทรัพย์สินของโครงการ

ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้นครบทั้งจำนวน

แม้ว่าโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรีลเอ็กซ์ จะมีการรับประกันรายรับสุทธิตามที่ระบุไว้ในสัญญารับประกันรายรับสุทธิโดย PARK ในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ แต่ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ในแต่ละปีตามสัดส่วนที่ตามที่ระบุในส่วนที่ 4 ข้อ 2.3.1 ซึ่งราคาจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวขึ้นอยู่กับปัจจัยตลาด โดยความไม่แน่นอนดังกล่าวอาจส่งผลให้ราคาจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการต่ำกว่าราคาทุนที่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ซื้อเข้ามา ณ วันที่เริ่มโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้เช่นกัน ดังนั้นผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้นเต็มจำนวน ณ วันที่สิ้นสุดโครงการ อย่างไรก็ตามผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิในการพิจารณาอนุมัติเพื่ออนุมัติหรือไม่อนุมัติ การจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในช่วงระหว่างปีที่ 6-10 ของโครงการ หากราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินของโครงการน้อยกว่าราคายุติธรรมต่ำสุดที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ได้เช่นกัน โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดในการลงมติดังกล่าวเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 7

ในกรณีที่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้หมดในปีที่ 10 ของโครงการ โครงการจะถูกขยายระยะเวลาออกไป 2 ปี ซึ่งผู้ถือหุ้นโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทุกปีจนกว่าจะหมดตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเช่นเดียวกับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในปีที่ 6-10 แต่ไม่มีเพดานในการจำหน่ายทรัพย์สินในแต่ละปี ซึ่งหากยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้หมดจนครบระยะเวลา 2 ปี ผู้ถือหุ้นโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยเร็ว เพื่อขอมติสำหรับแนวทางในการดำเนินงานต่อไป

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินของโครงการเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ เป็นที่ต้องการของลูกค้าที่ซื้อเพื่อการลงทุนและอยู่อาศัยเอง อีกทั้งผู้พัฒนาโครงการยังเป็นบริษัทในเครือของ ORI ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนที่มีชื่อเสียงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน ทำให้ผู้ถือหุ้นโทเคนดิจิทัลมีความมั่นใจว่าราคาทรัพย์สินของโครงการจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต และสามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในปีที่ 6-10 ได้ ทั้งนี้ การจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการจะดำเนินการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ถือหุ้นโทเคนดิจิทัลจะต้องรายงานผลการขายทรัพย์สินในแต่ละไตรมาสให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ เพื่อให้การจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการเป็นไปอย่างโปร่งใส และเกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล



ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้

ในระหว่างช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในแต่ละปี ตามสัดส่วนที่กำหนดในส่วนที่ 4 ข้อ 2.3.1 ซึ่งราคาจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวขึ้นอยู่กับปัจจัยตลาด ณ ขณะนั้น ในกรณีที่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้ต่ำกว่ามูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้ จะส่งผลให้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการลงทุน ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ในหนังสือชี้ชวน นอกจากนี้ อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลยังขึ้นกับปัจจัยอื่น เช่น อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) การไม่สามารถดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ฯลฯ โดยผู้ลงทุนสามารถพิจารณาตัวอย่างการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในส่วนที่ 4 ข้อ 2.9

ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายโทเคนดิจิทัลก่อนวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนไตรมาสสุดท้ายของปีโครงการจะไม่ได้รับประกันรายรับสุทธิ

ภายใต้เงื่อนไขในสัญญารับประกันรายรับสุทธิ กำหนดให้ทุก ๆ ไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ปีที่ 1 - 5 เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะเปรียบเทียบรายได้ที่เกิดจากกลุ่มห้องชุดในปีของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ หักกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามรายละเอียดการคำนวณที่จะได้กำหนดไว้ในข้อตกลงรับประกันรายรับสุทธิ ("รายได้สุทธิที่เกิดจากกลุ่มห้องชุด") กับวงเงินรับประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปีของปีโครงการนั้น ๆ กรณีที่รายได้สุทธิที่เกิดจากกลุ่มห้องชุดมีจำนวนน้อยกว่าวงเงินรับประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปี PARK จะต้องดำเนินการชดเชยส่วนต่างตามข้อตกลงรับประกันรายรับสุทธิ ดังนั้นผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับส่วนต่างดังกล่าวในการจ่ายผลตอบแทนไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการเท่านั้น

ความเสี่ยงที่ผู้รับประกันรายรับสุทธิไม่สามารถรับประกันรายรับสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้

เนื่องจาก PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิ มีหน้าที่ในการรับประกันรายรับสุทธิในช่วงปีที่ 1-5 ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่กำหนดในสัญญารับประกันรายรับสุทธิ ในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของทรัพย์สินของโครงการมีไม่เพียงพอในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ อย่างไรก็ตามเนื่องจาก PARK เป็นผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ผลประกอบการอาจมีความผันผวนตามภาวะเศรษฐกิจในขณะนั้น

นอกจากนี้ PARK ยังเป็นบริษัทย่อยของ ORI ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและมีชื่อเสียงมาอย่างยาวนาน ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความมั่นใจว่า PARK มีคุณสมบัติที่ครบถ้วนและเหมาะสมในการเป็นผู้รับประกันรายรับสุทธิของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของ PARK ได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 7.5

ความเสี่ยงด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่า เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ร่วมกับผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ HHR ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการอย่างระมัดระวัง อีกทั้งห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินของโครงการ IP ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของ ORI แต่อย่างไรก็ตาม ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากการบริหารทรัพย์สินของโครงการ และทรัพย์สินของโครงการ IP นั้นไม่แตกต่างกัน แต่เพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดแนวทางในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับกลไกดังกล่าวได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.3.6



ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์และอัตราราคาเช่า

โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ มีรายได้หลักจากการให้เช่าห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ได้รับความนิยมจากนักลงทุน ประชาชนทั่วไปในประเทศไทย และต่างประเทศเป็นอย่างมาก ส่งผลให้มีผู้ประกอบการจำนวนมากเข้ามาประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจับกลุ่มลูกค้าดังกล่าว โดยผู้ประกอบการรายอื่นอาจดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและให้บริการในรูปแบบ Serviced Apartment ในบริเวณใกล้เคียงเพื่อแข่งขันกับทรัพย์สินของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งอาจจะส่งผลให้จำนวนผู้เช่าห้องชุด อัตราการเช่า และอัตราราคาเช่าของทรัพย์สินของโครงการลดลง และจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการ และฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง

อย่างไรก็ดี จากการวิเคราะห์ภาพรวมอุตสาหกรรมที่จัดทำโดย บริษัท เอ็ดมอนด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ดังที่แสดงในส่วนที่ 3 ข้อ 10.7 ศักยภาพของทรัพย์สินของโครงการในด้านทำเลที่ตั้ง และคุณภาพของทรัพย์สินของโครงการล้วนแต่อยู่ในระดับสูง ซึ่งยากที่ผู้ประกอบการรายอื่นจะสามารถแข่งขันได้ โดยทรัพย์สินของโครงการล้วนเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ใกล้เคียงระบบคมนาคม สถานศึกษา สถานพยาบาล ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า รวมไปถึงพื้นที่สีเขียว นอกจากนี้ทรัพย์สินของโครงการยังถูกออกแบบให้มีความเป็นเอกลักษณ์น่าพักอาศัย และมีพื้นที่ส่วนกลางที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของคนทุกช่วงวัย ซึ่งปัจจัยทั้งหมดดังกล่าวทำให้สามารถเชื่อได้ว่าทรัพย์สินของโครงการมีศักยภาพในการแข่งขันตลอดอายุโครงการ

ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของโครงการอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินของโครงการมีไม่เพียงพอ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินของโครงการอย่างเหมาะสม เพื่อให้ทรัพย์สินของโครงการมีสภาพเหมาะสมในการจัดหาผลประโยชน์ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์วางแผนในการจัดสรรเงินสำรองเพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินของโครงการผิดพลาด จะทำให้เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สินเพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้

อย่างไรก็ดี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สิน เพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุงและซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินของโครงการทุกปี โดยกำหนดให้มีการกันสำรองที่อัตราประมาณอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีในช่วงปีที่ 1-5 ของโครงการ และร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมในช่วงปีที่ 6 ของโครงการเป็นต้นไป

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความเห็นว่าการประมาณดังกล่าวสมเหตุสมผล และเพียงพอต่อการปรับปรุง และซ่อมบำรุงทรัพย์สินของโครงการ และจากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีตการปรับปรุงซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทาสีภายในห้องชุด การปรับปรุงซ่อมแซม พื้นห้องชุด การปรับปรุง/เปลี่ยน เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบไฟฟ้า เป็นต้น จะเกิดขึ้นโดยประมาณทุก ๆ 5 ปี เท่านั้น

ความสูญเสียที่มีได้มีการทำประกันภัยไว้หรือเกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัยอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้



ภายใต้เงื่อนไขในสัญญา RSTA ได้กำหนดว่า เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องจัดให้มีและรักษาไว้ซึ่งการทำประกันภัย ดังต่อไปนี้ (1) ประกันความเสียหายทรัพย์สิน (Accidental Damage (Property) Insurance) (2) การประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) (3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดย เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการทำประกันภัยดังกล่าวตลอดอายุโครงการ อย่างไรก็ตามความสูญเสียบางประเภทอาจเป็นความสูญเสียที่ไม่ได้อยู่ในขอบเขตของสัญญาประกันภัยได้ หรืออาจไม่คุ้มค่าในทางเศรษฐกิจที่จะทำสัญญาประกันภัย เช่น ความสูญเสียอันเกิดจากพายุ น้ำท่วม การจลาจล สงคราม หรือการก่อการร้าย หากเกิดความสูญเสียที่มีได้มีการทำประกันภัยไว้หรือไม่อยู่ในขอบเขตความคุ้มครองของประกันภัยที่มีอยู่ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจจะต้องสูญเสียทั้งเงินลงทุน และกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินของโครงการได้ นอกจากนี้ แม้ความสูญเสียอาจจะได้รับความคุ้มครองจากการประกันภัย แต่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ยังอาจจะต้องจ่ายเงินเป็นจำนวนมากในการฟื้นฟูความเสียหายไปก่อนที่บริษัทผู้รับประกันภัยจะชำระค่าสินไหมให้แก่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สำหรับความสูญเสียดังกล่าว หรือมูลค่าความเสียหายอาจสูงกว่าทุนทรัพย์ที่เอาประกันภัย อันจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น และผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เช่นกัน

ความเสี่ยงจากการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ และไม่มีผลการดำเนินงานให้อ้างอิง ทำให้นักลงทุนอาจมีข้อมูลไม่เพียงพอในการใช้อ้างอิงเพื่อตัดสินใจเข้าลงทุน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ โดยจัดตั้งขึ้นด้วยวัตถุประสงค์ โดยเฉพาะ เพื่อดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้เท่านั้น ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565 และ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2565 จึงไม่มีผลการดำเนินงานให้ผู้ลงทุนอ้างอิงเพื่อประกอบการตัดสินใจเข้าลงทุน อย่างไรก็ตามผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น มีบุคลากรและทีมบริหาร ที่มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นบริษัทในเครือของ ORI ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี นอกจากนี้ การเสนอขายในครั้งนี้มีการระดมทุนของโครงการที่ชัดเจน และผลตอบแทนของนักลงทุนขึ้นอยู่กับทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ลงทุนจึงสามารถวิเคราะห์การลงทุนโดยอ้างอิง จากการวิเคราะห์ทรัพย์สินของโครงการแทนการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอดีตของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้ โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการได้ในส่วนที่ 3

ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินที่มีการประเมินค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจไม่ได้แสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้

เนื่องจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการนั้นจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐาน ณ วันที่มีการจัดทำรายงานการประเมิน ซึ่งปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ เช่น สภาวะตลาด คอนโดมีเนียม และ Serviced Apartment ความสามารถในการแข่งขัน ภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย ล้วนเป็นเพียงปัจจัย ณ ช่วงเวลาหนึ่งและอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญได้ในอนาคต โดยอาจส่งผลให้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินของโครงการนี้ได้อย่างเหมาะสม ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่ามูลค่าในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่แสดงในเอกสารแนบ 7 จะสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ นอกจากนี้ในระหว่างปี 6-10 ของโครงการ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินตามจำนวนและในสัดส่วนที่กำหนด ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินของโครงการที่จำหน่ายได้อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้เช่นกัน



ดังนั้น เนื่องจากความไม่แน่นอนของปัจจัยที่กล่าวข้างต้น ผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิ อาจน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ลงทุน จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินลงทุนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

ความเสี่ยงจากกรณีที่ทรัพย์สินของโครงการที่ถูกเวนคืน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานราชการเวนคืนทรัพย์สินของโครงการทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งจะทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่อาจใช้ทรัพย์สินของโครงการในการหาผลประโยชน์สำหรับการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จ่ายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามประมาณการที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ทั้งในส่วน of ผลตอบแทนรายไตรมาส จากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานราชการที่รับผิดชอบในการเวนคืน ทั้งนี้ จากการศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ของทรัพย์สินของโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลพบว่า ที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการไม่อยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง อย่างไรก็ตามผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐซึ่งอาจเกิดขึ้นหรือเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

ความเสี่ยงจากการที่ต้องจำหน่ายห้องชุดพร้อมกันจำนวนมากกรณีที่เกิดเหตุพิพาท

เมื่อเกิดเหตุพิพาท คริสตอาจดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือดำเนินการให้ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ โดยราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินจะต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายประเมินได้ (ตามที่ระบุไว้ตามข้อ 2.3.2 ขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) กรณีที่จะขายในราคาต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องดำเนินการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 8 และจ่ายผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ ทั้งนี้ การจำหน่ายทรัพย์สินหรือห้องชุดพร้อมกันจำนวนมากนั้น อาจก่อให้เกิดการแข่งขันในการขายห้องชุดในตลาดสูงขึ้น และอาจส่งผลต่อราคาที่ยืดการขายได้ และ/หรือความเร็วในการขายห้องชุดของโครงการ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมทั้งหมดที่รองรับการเสนอขายครั้งนี้ ผู้ลงทุนจึงต้องพึงพาการปฏิบัติตามข้อผูกพันโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น (แล้วแต่กรณี) เพื่อดำเนินการที่จำเป็นในการบังคับสิทธิทั้งหลายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ภายใต้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ใช่ผู้ถือหุ้นและไม่มีอำนาจควบคุมการจัดการเหนือผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จึงอาจเป็นการยากที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะเรียกร้องหรือดำเนินการให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลบังคับใช้สิทธิของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ภายใต้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องดังกล่าว หากคู่สัญญาของธุรกรรมไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันของตนภายใต้ธุรกรรมนั้น



เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงแต่งตั้งทริสตีเพื่อทำหน้าที่ในการคุ้มครองและดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อป้องกันมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ กล่าวคือ หุ้นของ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น และทรัพย์สินของโครงการที่อยู่ภายใต้การเสนอขายในครั้งนี้ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทริสตีหรือไม่เป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกรณีที่มีการทำผิดข้อกำหนดหรือหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกองทรัสต์และทริสตีในส่วนที่ 6) นอกจากนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถดำเนินการทางกฎหมายต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามคำรับรองที่ให้ไว้ตามหนังสือชี้ชวน

นอกจากนี้ บุคลากรที่จะปฏิบัติงานในการดูแลบริหารทรัพย์สินของโครงการหลัก ได้แก่ คณะฝ่ายจัดการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ล้วนแล้วแต่เป็นผู้มีประสบการณ์ ความรู้ และความเข้าใจด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี รวมถึงผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้ซึ่งได้แก่ HHR มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินของโครงการอยู่แล้ว เนื่องจากปัจจุบันเป็นผู้บริหารจัดการโครงการ IP ของทั้ง 3 โครงการอยู่แล้ว

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไอใช้หุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถมีส่วนเกี่ยวข้องกับการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงนโยบาย และการดำเนินกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

กรรมกรของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้กำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรผลตอบแทนและการบริหาร รวมถึงนโยบายอื่น ๆ ที่สำคัญ โดยอาจทบทวนหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายดังกล่าวให้มีความเหมาะสมกับสภาพธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถมีส่วนในการกำหนดนโยบายดังกล่าวได้ ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงนโยบายที่อาจเกิดขึ้น

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไออาจมีสภาพคล่องในการซื้อขายต่ำ

แม้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีการนำโทเคนดิจิทัลเข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลเพื่อรองรับการซื้อขายโทเคนดิจิทัลแล้ว แต่ยังมีปัจจัยหลายประการที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องหรือราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไอ ดังนั้นผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่อาจรับรองได้ว่า ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไอที่ตนถือได้บนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และไม่อาจรับรองราคาที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไอที่ตนถือได้ โดยตัวอย่างปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาตลาดโทเคนดิจิทัลมี ดังต่อไปนี้

- 1) ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงหรือที่คาดการณ์ไว้ ฐานะทางการเงินและสภาพคล่องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- 2) การเผยแพร่รายงานการวิจัยเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรืออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์กลุ่มคอนโดมิเนียม หรือ Serviced Apartment
- 3) การเปลี่ยนแปลงการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินของโครงการ หรือทรัพย์สินอื่นในบริเวณใกล้เคียง
- 4) การคาดการณ์ของสื่อต่าง ๆ หรืออุตสาหกรรมการลงทุน ซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรืออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์กลุ่มคอนโดมิเนียม หรือ Serviced Apartment



5) อัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากโทเคนดิจิทัล หรือนักลงทุนเลือกลงทุนในสินทรัพย์อื่นแทนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

6) การเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล หรือการตรากฎหมายใหม่ที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

7) ความผันผวนของราคาและปริมาณการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

8) สภาวะตลาดและเศรษฐกิจของประเทศไทยโดยรวม รวมถึงสภาวะปัจจุบันของตลาดสินเชื่อ ตลาดทุน

9) กลไกการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) ตามข้อ 2.3.5 จะทำให้ปริมาณโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในตลาดลดลงเมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาสภาพคล่องและราคาในช่วงปีท้ายของโครงการ

ทั้งนี้ ปัจจัยที่กล่าวไปข้างต้นเป็นเพียงตัวอย่างที่อาจส่งผลในแง่ลบต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เท่านั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่ามีปัจจัยอื่นใดหรือไม่ ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องก่อนการตัดสินใจลงทุน

ความเสี่ยงที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง ทำให้โทเคนดิจิทัลที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแต่ละแห่งอาจมีราคาซื้อขายไม่เท่ากัน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลนำโทเคนดิจิทัลเข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง การซื้อขายโทเคนดิจิทัลในแต่ละศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจะเป็นไปตามกลไกตลาด กล่าวคือเป็นไปตามสภาพคล่อง และความต้องการของผู้ลงทุนในแต่ละศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งอาจทำให้ราคาซื้อขายโทเคนดิจิทัลในแต่ละศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ณ ขณะใดขณะหนึ่งมีราคาไม่เท่ากัน

อย่างไรก็ดี หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ทำการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแล้ว จะไม่สามารถโอนกลับมายัง Digital Wallet ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ และในกรณีที่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถโอนโทเคนระหว่างศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้ โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ รวมทั้งค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ต่อไป

ความเสี่ยงในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากโทเคนดิจิทัล หรือนักลงทุนเลือกลงทุนในสินทรัพย์อื่นแทนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

อัตราดอกเบี้ยในตลาดปรับตัวสูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนจากโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ เพิ่มขึ้นหรือเลือกลงทุนในรูปแบบอื่นที่ได้ผลตอบแทนสูงกว่า ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อราคาของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในตลาดรอง



ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่จะนำมาใช้เพื่อรองรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

กฎเกณฑ์ในการกำกับดูแลที่มีในปัจจุบันที่ใช้บังคับกับ เทคโนโลยีบล็อกเชน โทเคนดิจิทัล และการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ยังคงอยู่ระหว่างการพัฒนาแก้ไข ทำให้มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับแนวทางของกฎระเบียบในอนาคต

ในปัจจุบันโทเคนดิจิทัล (ซึ่งรวมถึงโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์) ตลอดจนเทคโนโลยีบล็อกเชน TKX Chain ที่จะนำมาใช้เพื่อออกโทเคนดิจิทัลในการเสนอขายครั้งนี้มีพัฒนาการอย่างรวดเร็ว ทำให้กฎระเบียบที่บังคับใช้ควบคุม มีความแตกต่าง และอาจเกิดความขัดกันระหว่างกฎหมายของประเทศไทยและกฎหมายของต่างประเทศ นอกจากนี้ กฎระเบียบที่บังคับใช้ในปัจจุบันยังขาดความชัดเจน และคลุมเครือในบางประเด็น ทำให้หน่วยงานกำกับดูแลของประเทศไทยและต่างประเทศอาจมีการออกกฎหมาย กฎเกณฑ์ คำแนะนำ แนวทาง ระเบียบปฏิบัติ คำวินิจฉัย หรือมาตรการอื่นเพิ่มเติมในอนาคต (รวมถึงการบังคับใช้กฎเกณฑ์ที่มีอยู่ในทางที่ก่อให้เกิดผลกระทบด้านลบ) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการเข้าถึงตลาดซื้อขาย หรือศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ตลอดจน โครงสร้าง สิทธิ มูลค่า และความสามารถในการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล นอกจากนี้ หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่ต้องอาศัยการตีความ หรือที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมนั้น ได้อาจก่อให้เกิด ผลลัพธ์ทางลบในทางกฎหมาย เช่น ค่าปรับทางปกครอง เป็นต้น

ภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ เช่น การลักลอบการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (Hack) การติดมัลแวร์หรือความเสียหายอื่น ๆ ต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ หรือเครือข่ายบล็อกเชนที่ใช้ออกโทเคนดิจิทัล

การละเมิดความปลอดภัยมัลแวร์คอมพิวเตอร์ และการบุกรุกด้วยการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (Hack) เป็นปัญหาที่พบได้บ่อยนับแต่มีการเริ่มพัฒนาเครือข่ายบล็อกเชนเป็นต้นมา การละเมิดความปลอดภัยด้วยการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ หมายถึง ความพยายามที่จะเข้าถึงข้อมูลหรือระบบโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือเจตนาให้เกิดการทำงานที่ผิดปกติ หรือความเสียหาย หรือเสียหายของข้อมูลซอฟต์แวร์ ฮาร์ดแวร์ หรืออุปกรณ์คอมพิวเตอร์อื่น ๆ รวมถึงการติดไวรัสคอมพิวเตอร์ไม่ว่าจะโดยเจตนาหรือไม่ก็ตาม ซึ่งอาจเป็นอันตรายหรือก่อให้เกิดความเสียหาย ต่อซอฟต์แวร์ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ซึ่งอยู่บน TKX Chain และส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ตามการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์นั้น ดำเนินการโดยใช้ TKX Chain ซึ่งเป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และรองรับการใช้งานในรูปแบบ Enterprise-Grade มีมาตรฐานในการออกแบบระบบเพื่อความปลอดภัย และมีการตรวจสอบจุดอ่อนด้านความปลอดภัยโดยบริษัทภายนอกที่น่าเชื่อถือก่อนจะขึ้นให้บริการ ผู้เสนอขายโทเคนดิจิทัลจึงมองว่าความเสี่ยงคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์สำหรับโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลนี้มีความเป็นไปได้น้อย

ปัจจัยเสี่ยงอื่น ๆ

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ มาตรฐานการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย รวมถึงมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) ซึ่งทำให้งบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ ขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งตามกฎหมายไทย และมีหน้าที่ต้องชำระภาษีเงินได้นิติบุคคล (ถ้ามี)

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนในประเทศไทย จึงมีหน้าที่ต้องชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20.00 ของกำไรสุทธิที่ต้องเสียภาษีหากผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือเรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีกำไรสุทธิที่ต้องเสียภาษี ทั้งนี้ จากแนวทางการบันทึกบัญชีที่จะบันทึกผลตอบแทนที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล เป็นรายจ่ายและผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีแนวทางในการจ่ายกระแสเงินสดจากการดำเนินงานทั้งหมดให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีแนวโน้มที่จะไม่มีกำไรสุทธิที่จะนำไปคำนวณภาษีในแต่ละงวดในช่วงปีแรก ๆ ของโครงการ อีกทั้งตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร มาตรา 65 วรรคสอง ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถนำผลขาดทุนสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีก่อน ๆ ยกมาไม่เกิน 5 ปีก่อนรอบระยะเวลาบัญชีปีปัจจุบัน เพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อลดภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องชำระได้ (Tax Loss Carry Forward)

อย่างไรก็ดี ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ ซึ่ง เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องเริ่มนำทรัพย์สินออกมาจำหน่ายตามแผนงาน ทำให้เกิดผลตอบแทนที่จ่ายและกำไรทางภาษีเพิ่มขึ้น โดยแม้ว่า เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะสามารถนำ Tax Loss Carry Forward มาใช้หักกลบลดภาษีเงินได้นิติบุคคลได้ แต่ เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ก็อาจมีแนวโน้มที่จะต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในช่วงปีท้าย ๆ ที่มีการรับรู้ผลกำไรที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการมากขึ้นตามแผนงาน ซึ่ง เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องกันเงินสำรองไว้ส่วนหนึ่งสำหรับชำระภาษีเงินได้นิติบุคคล ทำให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับในงวด ดังกล่าวจะลดลงตามจำนวนเงินที่กันสำรอง

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัล และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือเรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีภาระภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือซื้อขายโทเคนดิจิทัล โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีของผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันไปจากเดิม หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในอนาคตอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขายโอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือ เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือ เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ความเสี่ยงทางการเมือง

จากการที่สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยเคยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศไทย เช่น เงินลงทุนจากนักลงทุนต่างชาติลดลง ดังนั้นในกรณีที่เกิดปัญหาทางการเมืองอีกในอนาคต อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้



การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ปัจจุบันผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้นำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์เข้าจดทะเบียนบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลอันได้แก่

- 1) บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด (Bitkub)
- 2) บริษัท ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลไทย จำกัด (TDX)
- 3) บริษัท หลักทรัพย์ อินโนเวสต์ เอกซ์ จำกัด (InnovestX)

ซึ่งเป็นผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง ภายใต้การกำกับดูแลโดยสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

เงื่อนไขในการซื้อขายและการโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลในตลาดรอง

เพื่อประโยชน์ในการทำตลาด ติดตาม และคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซื้อ ขาย และโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ในตลาดรองผ่านศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ต. และกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเท่านั้น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังไม่อนุญาตให้มีการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ไม่ได้เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือไม่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้

ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถเลือกได้ว่าจะโอนโทเคนดิจิทัลของตนใน Digital Wallet ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลไปยัง Digital Wallet ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือคงสภาพโทเคนดิจิทัลไว้แบบเดิม

อย่างไรก็ดีหากผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ทำการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแล้ว จะไม่สามารถโอนกลับมายัง Digital Wallet ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ และในกรณีที่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถโอนโทเคนระหว่างศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้ โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ รวมทั้งค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ต่อไป

ข้อมูลเพิ่มเติม

เอกสารแนบที่เกี่ยวข้อง

เอกสารแนบที่เกี่ยวข้องกับแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ ประกอบด้วย

1. เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของสัญญา RSTA
2. เอกสารแนบ 2 สรุปสัญญารับประกันรายรับสุทธิ
3. เอกสารแนบ 3 สัญญาก่อตั้งทรัสต์
4. เอกสารแนบ 4 ความคิดเห็นของทรัสต์
5. เอกสารแนบ 5 หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล





ส่วนที่ 5
เอกสารแนบ
และเอกสารที่เกี่ยวข้อง



เอกสารแนบ 1

สรุปสาระสำคัญของสัญญา RSTA

คู่สัญญา	1. บริษัท เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด ในฐานะผู้ขายกระแสรายรับ ("ผู้ขายกระแสรายรับ") และ 2. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลในฐานะผู้ซื้อกระแสรายรับ ("ผู้ซื้อกระแสรายรับ")
คำนิยาม	หากไม่ได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ให้ใช้คำนิยามที่ได้กำหนดไว้ในส่วนคำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และ อักษรย่อ ของหนังสือชี้ชวน
สิทธิประโยชน์ ขาย	ภายใต้เงื่อนไขการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA ผู้ขายกระแสรายรับจะ ขายและโอนให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ และผู้ซื้อกระแสรายรับจะซื้อและรับโอนจากผู้ขายกระแสรายรับ ซึ่ง รายได้ที่จะเกิดจากกลุ่มห้องชุด ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 2 ของสัญญา RSTA และเอกสารแนบท้าย 2 ของหนังสือชี้ชวน ("กลุ่มห้องชุด") ดังต่อไปนี้ 1) รายได้ที่ผู้ขายกระแสรายรับจะได้รับจากการนำพื้นที่ในกลุ่มห้องชุดออกให้เช่า ขาย โอน หรือหา ประโยชน์ด้วยวิธีการใด ๆ หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจของผู้ขายกระแสรายรับ 2) เงินที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากการใช้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับมีต่อผู้เช่า (รวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง เงินทดแทนในกรณีที่ผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าห้องชุดก่อนถึงกำหนดระยะเวลา) และ ค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนอื่นใดซึ่งผู้เช่าจ่ายให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับ 3) เงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มห้องชุด ซึ่งรวมถึงส่วนเงินมัดจำจากการขายห้องชุดดังกล่าว หลังจาก หักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและภาษีที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) 4) ค่าสินไหมทดแทนทั้งหมดที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย ซึ่งเกี่ยวข้องกับกลุ่มห้องชุด (ซึ่งในกรณีของกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน จะต้องนำค่า สินไหมทดแทนดังกล่าวไปซ่อมแซมกลุ่มห้องชุดจนเสร็จสมบูรณ์ก่อน) และ 5) เงินประกันผลตอบแทนที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากสัญญาประกันผลตอบแทน (เรียกรวมกันว่า "กระแสรายรับ") ทั้งนี้ เงินมัดจำค่าเช่าที่ผู้ขายกระแสรายรับมีหน้าที่ต้องส่งคืนให้แก่ผู้เช่าห้องชุด ผู้จองห้องชุด หรือผู้ซื้อ ห้องชุด (แล้วแต่กรณี) ไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA "ห้องชุด" หมายถึง ห้องชุดใดห้องชุดหนึ่งในกลุ่มห้องชุด "สัญญาเช่าห้องชุด" หมายถึง สัญญาเช่าห้องชุดห้องหนึ่งห้องใดหรือหลายห้อง รวมถึงสัญญาดังกล่าว ข้างต้นตามที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม แทนที่การขยายระยะเวลา และ/หรือต่ออายุสัญญาเช่าออกไป "สัญญาประกันผลตอบแทน" หมายถึง สัญญาประกันผลตอบแทนฉบับลงวันที่ 8 กันยายน 2566 ระหว่างผู้ขาย กระแสรายรับและบริษัท พาร์ค ลักซัวรี จำกัด รวมถึงสัญญาดังกล่าวข้างต้นตามที่จะ ได้มีการแก้ไข เพิ่มเติม แทนที่ขยายระยะเวลา และ/หรือต่ออายุสัญญาออกไป



	"เงินมัดจำค่าเช่า" หมายถึง เงินซึ่งผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าห้องชุดและมีหน้าที่ต้องส่งคืนผู้เช่าห้องชุดตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าห้องชุด "เงินมัดจำจากการขายห้องชุด" หมายถึง เงินซึ่งผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากสัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับผู้จองหรือผู้จะซื้อห้องชุด และผู้ขายกระแสรายรับไม่มีหน้าที่ต้องคืนให้แก่ผู้จองหรือผู้จะซื้อห้องชุดตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด
เงื่อนไขบังคับก่อน	1. เงื่อนไขบังคับก่อนที่คู่สัญญาจะต้องปฏิบัติให้ครบถ้วนก่อนหรือภายในวันที่มีการซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (1) ผู้ขายกระแสรายรับได้รับการอนุมัติและการอนุญาตตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วนเพื่อการเข้าทำและการปฏิบัติตามภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA (2) สัญญาจะซื้อจะขายกลุ่มห้องชุดระหว่างผู้ขายกระแสรายรับและเจ้าของกรรมสิทธิ์กลุ่มห้องชุดมีผลบังคับตามกฎหมาย ก่อให้เกิดพันธะหน้าที่ที่ผูกพันคู่สัญญาและสามารถบังคับคู่สัญญาได้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายกลุ่มห้องชุด (3) การเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาที่สำคัญและความสมบูรณ์ของสัญญาที่สำคัญ (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) (ยกเว้นสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย) และ ณ วันที่มีการซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ สัญญาที่สำคัญมีผลบังคับตามกฎหมาย ก่อให้เกิดพันธะหน้าที่ที่ผูกพันคู่สัญญาและสามารถบังคับคู่สัญญาได้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่สำคัญ (4) ผู้ขายกระแสรายรับได้ดำเนินการนำส่งเอกสารต่าง ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา RSTA และ (5) ผู้ซื้อกระแสรายรับสามารถออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้สำเร็จ 2. ในกรณีที่ไม่มีกรดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนให้แล้วเสร็จหรือเงื่อนไขบังคับก่อนไม่ได้รับการยกเว้นภายในหรือก่อนหก (6) เดือนนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา RSTA หรือระยะเวลานานกว่านั้นตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ("วันสุดท้ายที่เงื่อนไขบังคับก่อนต้องสำเร็จ") ผู้ซื้อกระแสรายรับหรือผู้ขายกระแสรายรับอาจบอกเลิกสัญญา RSTA (โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่ไม่สำเร็จนั้นต้องไม่ได้มีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของคู่สัญญาฝ่ายที่ขอใช้สิทธิเลิกสัญญาฝ่ายนั้นเพียงฝ่ายเดียว) และทั้งผู้ขายกระแสรายรับและผู้ซื้อกระแสรายรับจะไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่จะเป็นสิทธิเรียกร้องที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันใด ๆ ของคู่สัญญาฝ่ายนั้น เพื่อให้เงื่อนไขบังคับก่อนที่เกี่ยวข้องสำเร็จ
ภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับก่อนวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ	1. ภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับก่อนวันที่มีการซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ ให้รวมถึงแต่ไม่จำกัด เพียงผู้ขายกระแสรายรับต้องไม่ยกเลิกหรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญของ (1) กรรมธรรม์ประกันภัยที่ผู้ขายกระแสรายรับจัดให้มีตามที่ระบุไว้ในหัวข้อประกันภัย และ (2) สัญญาที่สำคัญ (ตามที่นิยามไว้ด้านล่างนี้) เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อกระแสรายรับ ในกรณีที่ผู้ขายกระแสรายรับฝ่าฝืนภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับก่อนวันที่มีการซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ และการฝ่าฝืนนั้นไม่ได้รับการแก้ไข (หากแก้ไขได้) ภายในวันสุดท้ายที่เงื่อนไขบังคับก่อนต้องสำเร็จ ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา RSTA



สิทธิและความเสี่ยง	สัญญา RSTA ถือเป็นการขายขาดซึ่งกระแสรายรับและมีใช้การก่อหลักประกันเหนือภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับ ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิอย่างเต็มที่ในกระแสรายรับ นับตั้งแต่วันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ รวมถึงมีสิทธิในการจำหน่าย จ่าย หรือโอนกระแสรายรับ และมีสิทธิอย่างเต็มที่ในการได้รับและยึดถือกระแสรายรับเพื่อตนเอง
การส่งมอบกระแสรายรับ	1. นับจากวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ ผู้ขายกระแสรายรับจะส่งมอบและ/หรือดำเนินการให้ผู้เช่าส่งมอบกระแสรายรับให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ หลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องในการบริหารกลุ่มห้องชุด โดยการส่งมอบเงินกระแสรายรับให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนทุกเดือนภายในวันที่ 10 ของทุก ๆ เดือนตลอดระยะเวลาของสัญญา RSTA ผู้ขายกระแสรายรับมีหน้าที่ที่จะต้องส่งมอบกระแสรายรับรายเดือนตามที่ระบุในตารางด้านล่าง บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล) กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของผู้ขายกระแสรายรับ – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล (ถ้ามี) – ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับ (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินสดขั้นต่ำ + เงินที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากสัญญารับประกันผลตอบแทน (ถ้ามี) บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ) ส่งมอบเงินจำนวน [•] บาท ("ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับ") 2. ในกรณีที่ผู้ซื้อกระแสรายรับมีความเห็นว่ากระแสรายรับสำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับไม่เพียงพอสำหรับการประกอบธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับ ผู้ซื้อกระแสรายรับสามารถดำเนินการแจ้งไปยังผู้ขายกระแสรายรับเพื่อปรับปรุงจำนวนเงินค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับได้ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับ ต้องได้รับอนุมัติจากทรัสต์ 3. "บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล)" หมายถึง บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับเพื่อรับกระแสรายรับที่ถือเป็นผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผู้เช่ามีหน้าที่ จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA 4. "บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ)" หมายถึง บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับเพื่อรับกระแสรายรับที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA
ภาระผูกพันที่สำคัญอื่นๆของผู้ขายกระแสรายรับ	1. ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องกระทำการดังต่อไปนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ขายกระแสรายรับเอง (ก) ผู้ขายกระแสรายรับต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติทั้งหมดที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA (ข) ผู้ขายกระแสรายรับจะจัดส่งรายงานสรุปผลการดำเนินงานรายเดือนที่สามารถอ้างอิงกับกระแสรายรับที่ส่งมอบให้กับผู้ซื้อกระแสรายรับในแต่ละเดือน (ค) ผู้ขายกระแสรายรับต้องจัดส่งรายงานการประเมินราคาฉบับล่าสุดให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ พร้อมทั้งงบแสดงผลการดำเนินงานฉบับสมบูรณ์สำหรับการดำเนินงานกลุ่มห้องชุด งบการเงิน ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานะทางการเงินและธุรกิจของผู้ขายกระแสรายรับสำเนาของสัญญาที่



เกี่ยวข้องกับห้องชุด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่า สัญญาจองซื้อห้องชุด สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ("สัญญาห้องชุด") หรือเอกสารใดที่เสนอจะเข้าทำเพื่อแก้ไขเพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง สละสิทธิ์ ปรับปรุง ระบุ รับ หรือแทนที่ข้อกำหนดใด ๆ ของสัญญาห้องชุด สัญญาฉบับใหม่ใด ๆ ที่ทำขึ้นระหว่างผู้ขายกระแสรายรับและผู้เช่า ผู้จอง หรือ ผู้จะซื้อ รายใหม่ใด ๆ และสำเนาหนังสือบอกเลิกสัญญา หนังสือแจ้งเตือน คำบอกกล่าวการผิดสัญญา หรือคำบอกกล่าวที่สำคัญ ซึ่งได้ส่งตามสัญญาห้องชุด ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุในสัญญา RSTA

(ง) ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องไม่ดำเนินการใด ๆ รวมถึงการเข้าทำสัญญาห้องชุด ซึ่งมีผลเป็นการขัดหรือแย้งกับนโยบายการจัดการทรัพย์สินขาย การให้เข้ากลุ่มห้องชุดที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาห้องชุด

(จ) ผู้ขายกระแสรายรับต้องไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใด ๆ บนกลุ่มห้องชุด เว้นแต่เรื่องที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ เป็นไปตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

(ฉ) ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการหรือจัดการตัวแทนนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการขายกลุ่มห้องชุดตามกรอบระยะเวลาและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

(ช) ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่า สอบทานรายงานการประเมินมูลค่า บริหารจัดการ ดูแลรักษา ซ่อมแซม และตรวจสอบกลุ่มห้องชุดให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ประสานงานและสอบทานการปฏิบัติงานของบุคคลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์และตัวแทนนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดตามเอกสารแนบ 2 ของสัญญา RSTA

(ซ) ผู้ขายกระแสรายรับต้องเก็บรักษาสมุดบัญชี รายงาน และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มห้องชุด และจะต้องอนุญาตให้ผู้ซื้อกระแสรายรับสามารถเข้าถึงสมุดบัญชี รายงานและเอกสารต่าง ๆ ได้ตามสมควรตามข้อกำหนดในสัญญา RSTA

(ด) ผู้ขายกระแสรายรับต้องปฏิบัติตามสัญญาที่สำคัญทั้งหมดซึ่งก่อให้เกิดและ/หรือเกี่ยวข้องกับกระแสรายรับ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญา RSTA สัญญารับประกันผลตอบแทน สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุด สัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย และสัญญาห้องชุด ซึ่งผู้ขายกระแสรายรับได้เข้าทำหรือจะได้เข้าทำกับบุคคลใด (สัญญาดังกล่าวทั้งหมด เรียกว่า "สัญญาที่สำคัญ") รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการชำระเงินหรือค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้บริหารกลุ่มห้องชุด ตัวแทนขายหรือ บุคคลอื่นใด (แล้วแต่กรณี) ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องนั้น และผู้ขายกระแสรายรับต้องไม่ยกเลิกหรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อกระแสรายรับก่อน

2. ผู้ขายกระแสรายรับจะแจ้งให้ผู้ซื้อกระแสรายรับทราบถึงสถานการณ์ใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้ทราบมา ซึ่งทำให้หรือมีความเป็นไปได้ที่สมเหตุสมผลที่จะทำให้สัญญาที่สำคัญ เป็นโมฆะหรือไม่มีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์หรือสิ้นสุดลง การที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาไม่ชำระค่าตอบแทน หรือหนี้เงินใด ๆ ตามสัญญาที่สำคัญดังกล่าว การผิดข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญภายใต้สัญญาที่สำคัญ สถานการณ์ใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้ทราบมา (ไม่ว่าจะเกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอื่นใด) ซึ่งทำให้หรือมีความเป็นไปได้ที่จะทำให้เกิดภาระผูกพันส่วนที่เป็นสาระสำคัญของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ภายใต้สัญญาที่สำคัญถูกระงับหรือไม่สามารถบังคับได้ความเสียหายที่เกิดขึ้น กับกลุ่มห้องชุดที่ผู้ขายกระแสรายรับยังถือกรรมสิทธิ์ ไม่ว่า



	ทั้งหมดหรือบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญ การได้รับคำสั่งใหม่ทดแทนจากบริษัทประกันภัยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มห้องชุด การพิณสัญญา การแก้ไขเปลี่ยนแปลง ในสาระสำคัญ การยกเลิกหรือการเสนอให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญหรือยกเลิกกรรมธรรม์ประกันภัยหรือสัญญาที่เกี่ยวข้องกับประกันภัย และคดีความหรือการดำเนินการทางกฎหมายที่หากมีคำชี้ขาด คำพิพากษา หรือคำตัดสินจะไม่ใช่เป็นคุณแก่ผู้ขายกระแสรายรับ ซึ่งอาจคาดหมายได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ
ประกันภัย	1. ผู้ขายกระแสรายรับจะจัดให้มีและรักษาไว้ซึ่งการทำการกรรมธรรม์ประกันภัยดังต่อไปนี้ (1) ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (2) การประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก (3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (รวมเรียกว่า "กรรมธรรม์ประกันภัย") ซึ่งเกี่ยวข้องกับกลุ่มห้องชุดกับบริษัทประกันภัยที่ผู้ซื้อกระแสรายรับเห็นชอบอย่างเหมาะสมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ขายกระแสรายรับ และกรรมธรรม์ประกันภัยเหล่านั้นจะต้องยังคงมีผลใช้บังคับและมีผลสมบูรณ์ 2. เว้นแต่ในกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง หากผู้ขายกระแสรายรับจะดำเนินการนำคำสั่งใหม่ทดแทนที่ได้จากบริษัทประกันภัยตามกรรมธรรม์ประกันภัยประเภทความเสียหายต่อทรัพย์สินมาใช้ในการซ่อมแซมกลุ่มห้องชุดจนเสร็จสมบูรณ์
ค่าเสียหาย	1. ผู้ขายกระแสรายรับตกลงจะชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับและตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับในความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ความสูญเสีย ข้อเรียกร้อง ภาษี อากรแสตมป์ ความรับผิดชอบ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าทนายความในจำนวนที่สมเหตุสมผลและรายจ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีการตัดสินให้ต้องจ่ายโดยผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับ หรือที่เกิดขึ้นกับผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับอันเนื่องมาจากหรือโดยมีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติตาม ข้อตกลงสัญญาหรือคำรับรอง หรือการแถลงที่ไม่เป็นจริงประการใด ๆ โดยผู้ขายกระแสรายรับ ภายใต้สัญญา RSTA เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการผิด ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือการจงใจไม่ปฏิบัติตามของผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับ ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิอื่นใดที่ผู้ซื้อกระแสรายรับอาจมีอยู่ภายใต้สัญญา RSTA หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง 2. ผู้ซื้อกระแสรายรับตกลงจะชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับและตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับในความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ความสูญเสีย ข้อเรียกร้อง ภาษี อากรแสตมป์ ความรับผิดชอบ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าทนายความในจำนวนที่สมเหตุสมผลและรายจ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีการตัดสินให้ต้องจ่ายโดยผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับ หรือที่เกิดขึ้นกับผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับอันเนื่องมาจากหรือโดยมีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติตาม ข้อตกลงสัญญาหรือคำรับรอง หรือการแถลงที่ไม่เป็นจริงประการใด ๆ โดยผู้ซื้อกระแสรายรับ ภายใต้สัญญา RSTA เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการผิด ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือการจงใจไม่ปฏิบัติตามของผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับ ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิอื่นใดที่ผู้ขายกระแสรายรับอาจมีอยู่ภายใต้สัญญา RSTA หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง



การสิ้นสุด
ของ
สัญญา

1. สัญญา RSTA อาจสิ้นสุดลงโดยการที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันให้ยกเลิกสัญญา หรือตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA
2. สัญญา RSTA จะสิ้นสุดลงโดยทันทีเมื่อมีการขายกลุ่มห้องชุดทั้งหมดที่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติผู้ถือโทเคนดิจิทัล และได้มีจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งกรสดี และ/หรือ มติผู้ถือโทเคนดิจิทัลแล้ว
3. หากเกิดเหตุสิ้นสุดของสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญา RSTA ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิบอกเลิกสัญญา RSTA โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ขายกระแสรายรับ และผู้ซื้อกระแสรายรับยังมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ขายกระแสรายรับขายกลุ่มห้องชุด ในกรณีดังกล่าวคู่สัญญาตกลงที่จะให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวก เพื่อให้มั่นใจว่าขั้นตอนการขายกลุ่มห้องชุดในกรณีพิพาทนั้นจะเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของหนังสือชี้ชวน โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มห้องชุดที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้าทำกับผู้ซื้อ จะต้องมิใช่เงื่อนไขให้ผู้ชื่อนำเงินที่ได้จากการขายกลุ่มห้องชุด (หลังหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและภาษีที่เกี่ยวข้อง) รวมเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับซึ่งผู้ขายกระแสรายรับจะต้องจัดให้ผู้ชื่อนำส่งให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA และสัญญา RSTA จะถือว่าสิ้นสุดเมื่อผู้ขายกระแสรายรับได้นำส่งเงินที่ได้จากการขายกลุ่มห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายกลุ่มห้องชุดและสัญญา RSTA
4. เหตุสิ้นสุดของสัญญา รวมถึงกรณีที่ผู้ขายกระแสรายรับไม่ชำระกระแสรายรับรายเดือนเป็นระยะเวลาสอง (2) ไตรมาสติดต่อกัน หรือผู้ขายกระแสรายรับไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันตามที่ระบุไว้ในสัญญา RSTA และการไม่ปฏิบัติตามนั้นไม่ได้รับการแก้ไขเยียวยาหรือไม่สามารถแก้ไขเยียวยาให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือผู้ขายกระแสรายรับล้มละลายหรือถูกเจ้าหนี้เริ่มดำเนินคดีฟ้องล้มละลาย
5. ในกรณีที่ผู้ซื้อกระแสรายรับผิดนัดชำระเงินตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่าสอง (2) ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวนภายหลังจากที่ได้รับกระแสรายรับจากผู้ขายกระแสรายรับ ผู้ขายกระแสรายรับจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา RSTA โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ซื้อกระแสรายรับ โดยผู้ขายกระแสรายรับจะต้องได้รับความยินยอมในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา RSTA เป็นลายลักษณ์อักษรจากกรสดีก่อน
6. การที่สัญญา RSTA สิ้นสุดลง ไม่มีผลกระทบต่อภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับซึ่งเกิดขึ้นก่อนหน้าวันที่สัญญาสิ้นสุดลง และผู้ขายกระแสรายรับรับทราบและตกลงว่าถึงแม้ว่าจะมีหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาและวันที่สิ้นสุดของสัญญาได้ผ่านไปแล้วก็ตาม ผู้ขายกระแสรายรับจะปฏิบัติตามภาระผูกพันเหล่านั้นทั้งหมดจนกว่าภาระผูกพันเหล่านั้นจะเสร็จสมบูรณ์หรือได้รับการปลดปล่อยทั้งหมดอย่างไม่มีเงื่อนไข

การโอนสิทธิ

เว้นแต่กรณีตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญา RSTA ผู้ขายกระแสรายรับและผู้ซื้อกระแสรายรับไม่สามารถโอนหรือก่อหลักประกันเหนือสัญญา RSTA หรือโอนผลประโยชน์ทั้งหมดหรือบางส่วนของสัญญา RSTA โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก่อน



หนังสือบอกกล่าว	หนังสือบอกกล่าว การใช้สิทธิ และการติดต่อสื่อสารอื่นใดตามสัญญานี้ จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร ส่งมอบให้แก่คู่สัญญา โดยให้บุคคลนำส่งส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (email) ถึงคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ตามที่อยู่หรือที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (email) ที่ได้ระบุไว้สัญญา หรือที่จะได้แจ้งเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาอื่นทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในภายหลัง ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดตามหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ซื้อกระแสรายรับมอบอำนาจให้ทรัสต์เป็นตัวแทนผู้ซื้อกระแสรายรับในการส่งหนังสือบอกกล่าว การใช้สิทธิและการติดต่อสื่อสารอื่นใดตามสัญญา
กฎหมายที่ใช้บังคับและเขตอำนาจ	1. สัญญา RSTA อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายไทย ให้ศาลไทยเป็นศาลที่มีเขตอำนาจจำเพาะในการระงับข้อพิพาทต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับสัญญา RSTA และเอกสารอื่น ๆ ที่เข้าทำตามสัญญา RSTA





เอกสารแนบ 2

สรุปสัญญารับประกันรายรับสุทธิ

คู่สัญญา	1. บริษัท พาร์ค ลักซวรี จำกัด ("ผู้รับประกันรายรับสุทธิ") 2. บริษัท เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด ("เจ้าของกลุ่มห้องชุด") (ผู้รับประกันรายรับสุทธิและเจ้าของกลุ่มห้องชุด ในเอกสารแนบนี้จะรวมเรียกว่า "คู่สัญญา")
คำนิยาม	หากไม่ได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ให้ใช้คำนิยามที่ได้กำหนดไว้ในส่วนคำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อ ของหนังสือชี้ชวน
ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการรับประกันรายได้	กลุ่มห้องชุดที่อยู่ภายใต้การรับประกันรายรับสุทธิภายใต้สัญญานี้เป็นไปตามเอกสารแนบ 2 ของหนังสือชี้ชวน (ต่อไปนี้จะรวมเรียกว่า "กลุ่มห้องชุด")
วงเงินรับประกัน	1) สำหรับปีที่ 1 ของโครงการ รับประกันรายรับสุทธิในอัตราร้อยละ 4.00 ของมูลค่าโครงการ หรือ 95,999,998.64 บาท (เก้าสิบล้านเก้าแสนเก้าหมื่นเก้าพันเก้าร้อยเก้าสิบบาทหกสิบล้านสี่สตางค์) แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า 2) สำหรับปีที่ 2 ของโครงการ รับประกันรายรับสุทธิในอัตราร้อยละ 4.25 ของมูลค่าโครงการ หรือ 101,999,998.56 บาท (หนึ่งร้อยหนึ่งล้านเก้าแสนเก้าหมื่นเก้าพันเก้าร้อยเก้าสิบบาทห้าสิบล้านหกสตางค์) แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า 3) สำหรับปีที่ 3 ของโครงการ รับประกันรายรับสุทธิในอัตราร้อยละ 4.50 ของมูลค่าโครงการ หรือ 107,999,998.47 บาท (หนึ่งร้อยเจ็ดล้านเก้าแสนเก้าหมื่นเก้าพันเก้าร้อยเก้าสิบบาทสี่สิบล้านเจ็ดสตางค์) แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า 4) สำหรับปีที่ 4 ของโครงการ รับประกันรายรับสุทธิในอัตราร้อยละ 4.75 ของมูลค่าโครงการ หรือ 113,999,998.39 บาท (หนึ่งร้อยสิบสามล้านเก้าแสนเก้าหมื่นเก้าพันเก้าร้อยเก้าสิบบาทสามสิบล้านเก้าสตางค์) แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า 5) สำหรับปีที่ 5 ของโครงการ รับประกันรายรับสุทธิในอัตราร้อยละ 5.00 ของมูลค่าโครงการ หรือ 119,999,998.30 บาท (หนึ่งร้อยสิบเก้าล้านเก้าแสนเก้าหมื่นเก้าพันเก้าร้อยเก้าสิบบาทสามสิบล้านสามสตางค์) แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ("วงเงินรับประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปี") "มูลค่าของโครงการ" หมายถึง มูลค่าการระดมทุนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ซึ่งเป็นการระดมทุนเพื่อลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการจากเจ้าของกลุ่มห้องชุด โดยกำหนดให้ทุก ๆ ไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ เจ้าของกลุ่มห้องชุดจะเปรียบเทียบรายได้ที่เกิดจากกลุ่มห้องชุดในปีของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ หักกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดการคำนวณที่จะได้กำหนดไว้ในข้อตกลงรับประกันรายรับสุทธิ ("รายได้สุทธิที่เกิดจากกลุ่มห้องชุด") กับวงเงินรับประกันรายรับ



	สุทธิสูงสุดต่อปีของปีโครงการนั้น ๆ กรณีที่รายได้สุทธิที่เกิดจากกลุ่มห้องชุดมีจำนวนน้อยกว่าวงเงินรับประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปี ผู้รับประกันรายรับสุทธิจะต้องดำเนินการชดเชยส่วนต่างตามข้อตกลงรับประกันรายรับสุทธิ เพื่อให้เจ้าของกลุ่มห้องชุดสามารถส่งมอบกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA
ข้อตกลงรับประกันรายรับสุทธิ	1. ในกรณีที่รายได้สุทธิที่เกิดจากกลุ่มห้องชุดน้อยกว่ารายรับสุทธิขั้นต่ำที่รับประกัน รายได้สุทธิที่เกิดจากกลุ่มห้องชุด = กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของเจ้าของกลุ่มห้องชุด – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล (ถ้ามี) – ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับตามสัญญา RSTA – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินสดขั้นต่ำ ผู้รับประกันรายรับสุทธิตกลงจะชำระจำนวนเงินส่วนต่างระหว่างจำนวนวงเงินรับประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปีและรายได้สุทธิที่เกิดจากกลุ่มห้องชุด ทั้งนี้ ผู้รับประกันต้องรับผิดชอบไม่เกินจำนวนวงเงินรับประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปี ("Shortfall") ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกรณีที่ส่วนต่าง เป็นเหตุมาจากกรณีใดต่อไปนี้ (ก) มีห้องชุดใดในกลุ่มห้องชุดที่ไม่มีผู้เช่าในระหว่างระยะเวลารับประกันรายรับสุทธิ (ข) ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าหรือเลิกสัญญาก่อนกำหนด (ค) สัญญาเช่าห้องชุดระหว่างผู้เช่าห้องชุดและเจ้าของกลุ่มห้องชุด (หรือบริษัทบริหารจัดการทรัพย์สินที่เจ้าของกลุ่มห้องชุดจะได้ว่าจ้างเพื่อบริหารจัดการกลุ่มห้องชุด) สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก่อนที่ระยะเวลารับประกันรายรับสุทธิจะสิ้นสุด 2. ในกรณีที่ Shortfall ผู้รับประกันรายรับสุทธิตกลงรับผิดชอบทั้งในฐานะผู้รับประกันภายใต้สัญญานี้ และในฐานะลูกหนี้ร่วมในหนี้ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่าห้องชุด ค่าใช้จ่าย และค่าบำรุงส่วนกลาง รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าห้องชุดในกลุ่มห้องชุด ซึ่งผู้เช่าห้องชุดมีต่อเจ้าของกลุ่มห้องชุดตลอดระยะเวลารับประกันรายรับสุทธิ ทั้งนี้ ไม่เกินวงเงินรับประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปี โดยผู้รับประกันรายรับสุทธิจะต้องส่งมอบเงินเท่ากับจำนวน Shortfall และหนี้ใด ๆ ที่อยู่ภายใต้การรับประกันให้แก่เจ้าของกลุ่มห้องชุดภายใน 15 วันโดยการโอนเข้าบัญชีของเจ้าของกลุ่มห้องชุด 3. ในกรณีที่ปีโครงการที่ 1 มีจำนวนวันรวมไม่ครบตามปีปฏิทิน ผู้รับประกันรายรับสุทธิจะ ดำเนินการคำนวณวงเงินรับประกันตามสัดส่วน (Pro-Rata) ตามจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งทรัสต์จนถึงวันที่สิ้นสุดไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการที่ 1 เท่านั้น
เงื่อนไขบังคับก่อน	- การระดมทุนโดยการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์สำเร็จ - การซื้อขายกระแสรายรับระหว่างเจ้าของกลุ่มห้องชุดและผู้ออกโทเคนดิจิทัลสำเร็จตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA เจ้าของกลุ่มห้องชุดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในกลุ่มห้องชุด



ระยะเวลาได้รับประกันรายรับสุทธิ	ผู้รับประกันรายรับสุทธิตกลงจะดำเนินการตามข้อตกลงรับประกันรายรับสุทธิตามที่ระบุไว้ในสัญญาตลอดระยะเวลาตั้งแต่วันที่มีการระดมทุนโดยการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จจนถึงปีที่ 5 ของโครงการ ("ระยะเวลารับประกันรายรับสุทธิ") กองทรัสต์ หมายถึง กองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เรียวเอ็กซ์ ซึ่งจะถูกจัดตั้งขึ้นภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เรียวเอ็กซ์
การสิ้นสุดของสัญญาและการเลิกสัญญา	สัญญารับประกันรายรับสุทธิจะสิ้นสุดทันทีเมื่อระยะเวลารับประกันรายรับสุทธิสิ้นสุดคู่สัญญาอาจตกลงเลิกสัญญาก่อนสัญญาจะสิ้นสุดตามวรรคแรกได้โดยทำเป็นหนังสือ และลงนามคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
หนังสือบอกกล่าว	หนังสือบอกกล่าวและการติดต่อสื่อสารอื่นใดตามสัญญานี้ จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรส่งมอบให้แก่คู่สัญญา โดยให้บุคคลนำส่งส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ถึงคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ตามที่อยู่หรือที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ที่ได้ระบุไว้ในสัญญา หรือที่จะได้แจ้งเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาอื่นทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในภายหลัง ในกรณีที่เกิดเหตุพิพาทตามหนังสือชี้ชวนและ/หรือตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เจ้าของกลุ่มห้องชุดมอบอำนาจให้ทรัสต์เป็นตัวแทนเจ้าของกลุ่มห้องชุดในการส่งหนังสือบอกกล่าว การใช้สิทธิ และการติดต่อสื่อสารอื่นใดตามสัญญานี้
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย





เอกสารแนบ 3

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

ฉบับลงนาม

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

สำหรับธุรกรรมการเล่นช่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเล็กซ์

ลงวันที่

11 กันยายน 2568

ระหว่าง

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(ในฐานะทรัสต์)

และ

บริษัท เวิลด์ เอสเตท เอกซ์โพนเนนเชียล จำกัด

(ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ก่อตั้งทรัสต์)

และ

บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด

(ในฐานะผู้ให้บริการระบบเล่นช่ายโทเคนดิจิทัล)



สารบัญ

1 คำจำกัดความ	2
2 การก่อตั้งบริษัท	6
3 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	9
4 สถานะพิเศษของบริษัท สิทธิของผู้ถือหุ้นรายใหญ่	9
5 ทรัพย์สินของบริษัท	10
6 การดำเนินงาน	11
7 การจัดการการเงินของบริษัท	14
8 การเปิดเผยข้อมูลของบริษัท	15
9 การแต่งตั้ง เวชไน ไว้ในการเปลี่ยนแปลง และคำขอถอนของบริษัท	16
10 สิทธิหน้าที่ และความร่วมมือกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับของบริษัท	18
11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	18
12 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	21
13 การสิ้นสุดของสัญญาฉบับแรกของบริษัท	22
14 การคืนเงินใด ๆ ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินแล้วแต่ยังไม่ได้รับเงินคืนจากบริษัท การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของบริษัทสิ้นสุด	22
15 ส่วนออกต่าง	23
16 ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะในการขอซื้อสัญญาที่ดินแล้ว	24
17 ข้อตกลงที่ขัดแย้งกับสัญญา	24
18 การใช้สิทธิลงหุ้นสัญญา	24
19 กฎหมายที่ใช้บังคับ การระงับข้อพิพาท	24
เอกสารแนบท้าย 1	29
เอกสารแนบท้าย 2	37
เอกสารแนบท้าย 3	40
เอกสารแนบท้าย 4	41
เอกสารแนบท้าย 5	43
เอกสารแนบท้าย 6	46



สัญญาซื้อขายที่ดิน
สำหรับธุรกรรมการขายที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สัญญาซื้อขายที่ดินสำหรับธุรกรรมการขายที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สัญญาซื้อขายที่ดิน) ฉบับนี้ทำขึ้น
เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2568 ระหว่าง

- (1) บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน โกลบอล จำกัด (มหาชน) มีนิติบุคคลเลขที่ 0105535048360 ซึ่งเป็น
บริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค
พลาซ่า ชั้นที่ 2-3 ถนนสีลม แขวงสุริยวงค์ เขตสุริยวงค์ กรุงเทพมหานคร 10000 ในฐานะที่
นามเป็นเจ้าของที่ดินขายที่ดิน (ผู้ขาย) และ นางสาววันวิมล ทนสุระเจริญ (ซึ่งมีนามในสัญญาซื้อขายที่ดินฉบับนี้
ว่า "วันวิมล")
- (2) บริษัท เวิลด์ เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด (มหาชน) มีนิติบุคคลเลขที่ 0105535080600 ซึ่งเป็นบริษัท
จำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 888 อาคารสยามทิวรรณ์ ชั้น 12 ถนน
พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10300 ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
และเป็นผู้รับที่ดิน (ผู้ซื้อ) โดยมีนางสาววันวิมล ทนสุระเจริญ นายวันวิมล และนางสาววันวิมล ทนสุระเจริญ
สัญญาซื้อขายที่ดินฉบับนี้เรียกว่า "สัญญาซื้อขายที่ดิน" หรือ "สัญญาซื้อขายที่ดิน" และ
- (3) บริษัท โกลบอล เอช จำกัด (มหาชน) มีนิติบุคคลเลขที่ 0105564003241 ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้น
ตามกฎหมายของประเทศไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 2 ถนนสีลม แขวง
สุริยวงค์ เขตสุริยวงค์ กรุงเทพมหานคร 10000 ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบการขายที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
และขายที่ดินจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีนางสาววันวิมล ทนสุระเจริญ
นางสาววันวิมล ทนสุระเจริญ (ซึ่งมีนามในสัญญาซื้อขายที่ดินฉบับนี้เรียกว่า "วันวิมล" หรือ "ผู้ให้บริการระบบการขาย
ที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์")

ซึ่งมีนามในสัญญาซื้อขายที่ดินฉบับนี้เรียกว่า "สัญญาซื้อขายที่ดิน" หรือ "สัญญาซื้อขายที่ดิน" หรือ "สัญญาซื้อขายที่ดิน"

โดยที่

- ก. สัญญาซื้อขายที่ดินฉบับนี้เป็นการขายที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของที่ดินฉบับนี้ ซึ่งผู้ซื้อที่ดินฉบับนี้
การนำที่ดินไปใช้เพื่อการลงทุนดังกล่าวไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งผลตอบแทนจากทรัพย์สินดังกล่าว (ตามที่ได
นิยามไว้ด้านล่างนี้)
- ข. โดยผู้ซื้อที่ดินฉบับนี้จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนหนึ่งไปลงทุนในสัญญา RSTA (ตามที่ได้นิยามไว้
ด้านล่างนี้) เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินฉบับนี้สามารถรับผลตอบแทนจากทรัพย์สินดังกล่าว จาก บริษัท เวิลด์ เอสเตท
อินเวสเมนต์ จำกัด (บริษัท เอสเตท อินเวสเมนต์) ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว โดยที่ บริษัท
เอสเตท อินเวสเมนต์ จะนำเงินที่ได้จากการขายที่ดินฉบับนี้ไปลงทุนในสัญญา RSTA ให้แก่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
ดังกล่าวจากผู้ขายที่ดินฉบับนี้



- ค. การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเฮอร์ เป็นธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงถึงและมีผลกระทบทางลบจากสิ่งนำขึ้นทรัพย์สิน ภายใต้งฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้)
- ง. ผู้ถือโทเคนดิจิทัลประสงค์จะจัดตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเฮอร์ ภายใต้งฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือคำสั่ง ที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยการก่อตั้งทรัสต์จะสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการนำทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน บริษัท เอสเตท อินทีเกรชั่น จำกัดแล้ว
- จ. ทรัสต์มีความประสงค์และขอรับที่จะเข้าเป็นและปฏิบัติตามสัญญาเป็นทรัสต์เพื่อถือครองทรัพย์สินหรือผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในสัญญาต่อทั้งทรัสต์นี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือคำสั่ง ที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ทรัสต์และผู้ก่อตั้งทรัสต์จะถือว่าสัญญาต่อทั้งทรัสต์นี้ และมีผลผูกพันกันที่จะให้ทรัสต์เป็นทรัสต์ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นร้อยละ 100 ใน บริษัท เอสเตท อินทีเกรชั่น โดยมีวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของธุรกิจผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) และป้องกันมิให้ทรัพย์สินของทรัสต์ รวมถึงทรัพย์สินในโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน เพื่อการระงับหุ้น โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาต่อทั้งทรัสต์นี้
- ฉ. โทเคน เอกซ์ ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเฮอร์ ซึ่งมีหน้าที่กำหนดและกำหนดของโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย หมายความว่าคุณสมบัติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และตรวจสอบความชอบด้วยของของเอกสารเสนอขายการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและว่าหนังสือชี้ชวน หรือข้อมูลอื่นใดในประสงค์ที่จะช่วยจัดระเบียบข้อมูลและดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในสัญญาต่อทั้งทรัสต์นี้

คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่ายจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. คำจำกัดความ
- 1.1 เว้นแต่ข้อความในสัญญาต่อทั้งทรัสต์นี้ หรือหนังสือชี้ชวนจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ข้อความที่ใช้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ไม่มีคำจำกัดความดังต่อไปนี้
- | | |
|--|--|
| คำพูดที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย โทเคนดิจิทัลต่อประชาชน | หมายถึง พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือคำสั่ง ที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงประกาศ กษ. 15/2561 และประกาศอื่น ๆ ที่กล่าวถึงในสัญญาต่อทั้งทรัสต์นี้ (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) |
| “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” | หมายความว่า กลุ่มบุคคลเดียวกันตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กษ. 5/2564 |



"กองทุนวีเอส"	หมายเหตุ ๕	ทรัพย์สินสำหรับธุรกรรมทางการเงินขนาดใหญ่และสินทรัพย์ที่ต้องถือครองลงทุนเป็นระยะ
"คณะกรรมการ ก.ล.ด."	หมายเหตุ ๕	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย
"โครงการโคโนมิจิวัล"	หมายเหตุ ๕	โครงการโคโนมิจิวัลเพื่อการลงทุนเวียดนาม
"ทรัพย์สินของกองทุน"	หมายเหตุ ๕	หุ้นระยะ 100 ใน บริษัท เอสเอส อินเวสเมนต์ โดยที่ทรัพย์สินจะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 90.00 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 ราย ซึ่งทรัพย์สินเป็นผู้แต่งตั้งผู้ถือหุ้นอีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนในคำคมที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาซึ่งกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดเท่านั้น
"ทรัพย์สินโครงการ"	หมายเหตุ ๕	เพื่อชุดโครงการ พาร์ค ฮอจีจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ นื่องจากโครงการ พาร์ค ฮอจีจิ้น พญาไท และเพื่อชุดโครงการ พาร์ค ฮอจีจิ้น ทองหล่อ ตามจำนวนที่จดทะเบียนและยื่นที่ปราชญ์โรง เอกสารแนบ 2 ของหนังสือชี้ชวน
"โคโนมิจิวัล"	หมายเหตุ ๕	โคโนมิจิวัลเพื่อการลงทุนเวียดนาม ซึ่งเสนอขายภายใต้หนังสือชี้ชวน
"นายทะเบียนผู้รับประโยชน์"	หมายเหตุ ๕	ผู้ถือโคโนมิจิวัล และหรือ บุคคลอื่นใดที่ได้รับมอบหมายจากผู้ถือโคโนมิจิวัล และหรือ บุคคลที่ได้กำหนดไว้ตามสัญญา ก่อตั้งทรัพย์สิน
"บัญชี"	หมายเหตุ ๕	บัญชี งบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ รวมถึงงบการเงินแบบย่อ และเอกสารที่เกี่ยวข้อง
"ประกาศ ก.ล. 1/2553"	หมายเหตุ ๕	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระเบียบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัพย์สิน และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ประกาศ ก.ล. 9/2552"	หมายเหตุ ๕	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 9/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาต ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัพย์สิน และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม



"ประกาศ ก.ร. 15/2564"	หมายเหตุ	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ ก.ร. 15/2564 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลแก่ประชาชน และ ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ประกาศ ก.ร. 23/2564"	หมายเหตุ	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ ก.ร. 23/2564 เรื่อง การกำหนดประเภทธุรกรรมในตลาดทุนที่ไม่ ใช้เงินสดได้
"ประกาศ ก.ร. 5/2564"	หมายเหตุ	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ ก.ร. 5/2564 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นทรัพย์สินของทรัสต์ สำหรับธุรกรรมทางสินเชื่อขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระบวนการรับจากสิ่งอื่นหรือทรัพย์สิน
"ประกาศ ก.ร. 4/2563"	หมายเหตุ	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ ที่ ก.ร. 4/2563 เรื่อง รายการในสัญญาซื้อขายหลักทรัพย์ และ ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ผู้ถือหุ้นประจำ"	หมายเหตุ	ผู้ถือหุ้นโทเคนดิจิทัล และ/หรือ บัตร โอลิมปิก ดินแดนจีน
"ผู้รับประโยชน์ หรือ "ผู้ลงทุน"	หมายเหตุ	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนดิจิทัล ณ ช่วงเวลาที่มีการซื้อ ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ทางทรัพย์สินตามที่ระบุในข้อ 2 ของสัญญา ก่อนที่ทรัพย์สิน
"ผู้ถือโทเคนดิจิทัล"	หมายเหตุ	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนดิจิทัล
"ผู้บริหาร"	หมายเหตุ	ผู้บริหาร ตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศ ก.ร. 5/2564
"ผู้ถือหุ้นรายใหญ่"	หมายเหตุ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศ ก.ร. 5/2564
"พระราชบัญญัติหลักทรัพย์"	หมายเหตุ	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และ ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"รอบระยะเวลาของหลักทรัพย์"	หมายเหตุ	รอบระยะเวลาของหลักทรัพย์ตามที่กำหนดในข้อ 2.6
"สัญญาแปลงตัวค้ำประกันขาย"	หมายเหตุ	สัญญาแปลงตัวค้ำประกันขาย ซึ่ง เวิลด์ เอสเตท ดินแดนจีน ได้เข้า ทำหรือจะทำได้เข้าทำกับพันธมิตร (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา ค้ำประกัน)
"สัญญาบริหารกองทุนโครงสร้าง"	หมายเหตุ	สัญญาบริหารกองทุนโครงสร้าง ซึ่ง เวิลด์ เอสเตท ดินแดนจีน ได้เข้า ทำหรือจะทำได้เข้าทำกับ HSC (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา ค้ำประกัน)



"สัญญาประกันประกัน ผลตอบแทน"	หมายเหตุ	สัญญาประกันประกันผลตอบแทน ซึ่ง เวิลด์ เอสเตท อินเวสเมนต์ ได้ เข้าทำหรือจะเข้าทำกับผู้รับประกันผลตอบแทน (ตามที่ได้อธิบายไว้ในสัญญาฉบับต่าง)
"สัญญา RSTA"	หมายเหตุ	สัญญาการระดมเงินลงทุนระหว่าง เวิลด์ เอสเตท ซินดิ เกตกับ ผู้ถือหุ้นพิเศษ ซึ่งที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
"สำนักงาน บ.บ.ค."	หมายเหตุ	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
"หนังสือชี้ชวน"	หมายเหตุ	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และร่าง หนังสือชี้ชวนที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ซึ่งส่วนที่ 1 ข้อมูลสำคัญ และส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคน ดิจิทัล ของหนังสือชี้ชวน ซึ่งเกี่ยวข้องกับกรปฏิวัติหน้าที่ตาม สัญญาของหลักทรัพย์) ส่วนที่ได้แนบมาเป็นเอกสารแนบท้าย 5)
"ผู้ถือครอง 100"	หมายเหตุ	ผู้ถือหุ้นรายได้หลักทั้งหมดของ เวิลด์ เอสเตท อินเวสเมนต์ ลม ด้วยจำนวน 2 หุ้น เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายไทยที่กำหนดให้ บริษัทต้องมีผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 2 ราย ต่อมา ในกรณีที่ไม่ได้ระบุให้ เป็นอย่างอื่นในสัญญาของหลักทรัพย์นี้ ผู้ถือหุ้นอีก 2 หุ้นที่เหลือ ได้แก่ (1) นายพิทักษ์ธรรม วัชรวิกรม และ (2) นายอภิสิทธิ์ วัชรวิกรม หรือบุคคลอื่นที่ทรัพย์สินของนาย ทั้งนี้ ผู้ถือครองทรัพย์สินจะดำเนินการ ให้ทรัพย์สินและบุคคลอื่นใดที่ทำงานโดยทรัพย์สินได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ใน เวิลด์ เอสเตท ซินดิเกตใน 15 วันนับนับ วันที่มีการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
"บุคคลวิสัย"	หมายเหตุ	บุคคล ๆ หนึ่งหรือหลายรายที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลโดยทางอ้อมที่ไม่ มีบุคคลผู้ถือหุ้นโดยตรงหรือโดยอ้อมประกอบเข้ากันจะได้ จัดการหรือควบคุมโดยบุคคลอื่นใดที่ทำงานโดยทรัพย์สินได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ใน เวิลด์ เอสเตท ซินดิเกตใน 15 วันนับนับ
"ทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้นโทเคน ดิจิทัล"		ไม่มีความหมายตามที่ระบุไว้ในวรรค 2 ของข้อ 4.1 (ค) ดิจิทัล

1.2 การตีความ

ในสัญญาของหลักทรัพย์นี้

- 1.2.1 การอ้างถึงพระราชบัญญัติ นกนวิญญัติ หรือกฎหมาย หมายถึง การอ้างถึงพระราชบัญญัติ นกนวิญญัติ
หรือกฎหมายที่ได้มีการแก้ไข หรือแก้ไขใหม่โดยที่แก้ไขใหม่ โดยบทบัญญัติอื่น (ไม่ว่าจะก่อนหรือหลัง
วันที่ในสัญญาของหลักทรัพย์นี้ และรวมถึงกฎหมาย หรือบทบัญญัติใด ๆ ที่ได้มีการแก้ไขใหม่ (ไม่ว่าจะ



ได้มีการแก้ไขข้อบกพร่องข้อที่ 1.2.2 โดยคำสั่ง ทชธราชบัญญัติ ทชธราชกฎระเบียบ กฎระเบียบของ ประมวล
บทบัญญัติ หรือกฎหมายมาตรฐานด้านธรรมาภิบาลได้ถูกนำมาแก้ไขบทบัญญัติที่เกี่ยวข้อง

1.2.2 การจ้างงานเอกสาร (รวมถึงสัญญาจ้างที่บริษัทนี้) หมายถึง การจ้างงานเอกสารดังกล่าวตามที่ได้รับการ
แก้ไข ตรวจสอบ แก้ไขเพิ่มเติม ปรับปรุง หรือแทนที่เป็นอย่างอื่น

1.2.3 การจ้างงานเอกสาร (รวมถึงสัญญาจ้างที่บริษัทนี้) หมายถึง การจ้างงานเอกสารดังกล่าวตามที่ได้รับการ
จ้างสัญญาจ้างที่บริษัทนี้ และการจ้างงานเอกสารดังกล่าว หมายถึง การจ้างงานเอกสารใน
เอกสารนั้น เว้นแต่ได้มีการแก้ไขเป็นอย่างอื่น

1.2.4 เอกสารแนบท้ายที่ส่งเข้ามาแก้ไขโดยสัญญาจ้างที่บริษัทนี้ ให้เป็นต้นฉบับของสัญญาจ้างที่บริษัทนี้ ในกรณี
ที่เกิดการขัดแย้งระหว่างสัญญาจ้างที่บริษัทนี้กับเอกสารอื่น ๆ ให้ใช้หลักฐานในสัญญาจ้างที่บริษัทนี้
มาใช้บังคับ อย่างไรก็ตาม หากมีข้อสงสัยว่าสัญญาจ้างที่บริษัทนี้ไม่ตรงกับสัญญาจ้างที่บริษัทนี้
กับเอกสารแนบท้าย สัญญาจ้างที่บริษัทนี้ให้ข้อความในสัญญาจ้างที่บริษัทนี้ไม่ตรงกับเงื่อนไขข้อความใน
เอกสารแนบท้ายดังกล่าว

1.2.5 นิยามคำว่า "ผู้รับประโยชน์" หรือ "ผู้ลงทุน" ในข้อ 1.1 ของสัญญาจ้างที่บริษัทนี้ ให้มีความหมาย
ผู้ถือหุ้นและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะถือว่าเป็นผู้รับประโยชน์ของหลักทรัพย์ในอนาคต

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีข้อสงสัย สัญญาจ้างที่บริษัทนี้ให้สัญญาจ้างที่บริษัทนี้ไม่มีความเข้าใจและหรือ เอกสาร
แนบท้ายที่ส่งเข้ามาแก้ไขโดยสัญญาจ้างที่บริษัทนี้ให้ข้อความในสัญญาจ้างที่บริษัทนี้ไม่ตรงกับเงื่อนไขข้อความใน
เอกสารแนบท้ายดังกล่าว

2. การก่อสร้างบริษัท

2.1 ลักษณะของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

2.1.1 บริษัทได้ดำเนินการระดมทุนการเสนอขายหลักทรัพย์ที่เสนอขายเพื่อระดมทุนเพื่อซื้อที่ดิน เป็นภาระของบริษัทตาม
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ที่ออกตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาจ้างที่บริษัทนี้ ทั้งนี้ การก่อสร้างบริษัทนี้จะมีผล
สมบูรณ์เมื่อผู้ก่อสร้างได้ดำเนินการให้มีการก่อสร้างที่ดิน โดยดำเนินการให้ที่ดินได้มาซึ่งผู้ถือหุ้น 100
ในบริษัท เวิลด์ เอเชีย เอชไอโฟเนบเซลล์ จำกัด ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 ของสัญญาจ้างที่บริษัทนี้ โดย
ที่บริษัทได้ตกลงจะจัดการทรัพย์สินของกิจการที่บริษัทนี้ที่เสนอขายโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทนี้

2.1.2 กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นและดำเนินการจัดการของทรัสต์ การ
จัดการของทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสต์ โดยที่บริษัทนี้ที่เสนอขายหลักทรัพย์ที่เสนอขายโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทนี้ที่เสนอขาย
โดยที่บริษัทนี้ที่เสนอขายหลักทรัพย์ที่เสนอขายโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทนี้ที่เสนอขายโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทนี้

ทั้งนี้ บริษัทนี้ที่เสนอขายหลักทรัพย์ที่เสนอขายโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทนี้ที่เสนอขายโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทนี้ที่เสนอขายโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทนี้
ในการจัดการของทรัสต์ โดยที่บริษัทนี้ที่เสนอขายหลักทรัพย์ที่เสนอขายโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทนี้ที่เสนอขายโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทนี้
เป็นบริษัทนี้ที่เสนอขายหลักทรัพย์ที่เสนอขายโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทนี้ที่เสนอขายโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทนี้ที่เสนอขายโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทนี้



ส่วนผู้ถือหุ้นและนิติบุคคลอื่นที่เข้ามาลงทุนในหลักทรัพย์และมีความสัมพันธ์กับกลุ่มบริษัทหนึ่งหรือสองราย กฎที่เกี่ยวกับเรื่องการเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนทั่วไบนั้น รวมตลอดถึงหน้าที่อื่นใดศาลที่กำหนดไว้ในสัญญาเกี่ยวกับทรัพย์สินนี้

2.1.3. พหุกิจจะปฏิบัติตามหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริตของผู้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับความไว้วางใจและด้วยความชำนาญ โดยถือปฏิบัติตามผู้ถือหลักทรัพย์โดยคนนิติบุคคลว่าเป็นกรรมเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหลักทรัพย์โดยรวมและนำไปตามสัญญาที่พหุกิจนี้ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยต่อประโยชน์สาธารณะจากโฉนดนิติบุคคลเพื่อการระดมเงินกู้ยืม (ถ้ามี) และสิทธิ สิทธิของผู้ถือหลักทรัพย์

2.2 ชื่ออายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

2.2.1 ชื่อ

ชื่อของกองทรัสต์ซึ่งก่อตั้งขึ้นตามสัญญาที่พหุกิจนี้ คือ ทรัสต์สำหรับบูรณาการการเสนอขายโฉนดนิติบุคคลเพื่อการระดมเงินกู้ยืม และใช้เรียกภาษาอังกฤษว่า Trust for RealX Investment Tokens ทั้งนี้ ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว

2.2.2 อายุ

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นถึงวันที่ครบกำหนดอายุโดยกองโฉนดนิติบุคคล (โฉนดชุด) หรือเมื่อครบอายุของโฉนดนิติบุคคลเพื่อการระดมเงินกู้ยืม เป็นกรณีที่ไม่มีการขายหรือการโอนโฉนดนิติบุคคล ไปกองทรัสต์ที่ยังคงอยู่จนกว่าจะสามารถจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการได้ทั้งหมด ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือวันที่เลิกของทรัสต์โดยผลของสัญญาที่พหุกิจนี้ หรือโดยผลตามกฎหมาย

2.2.3 ประเภท

พหุกิจสำหรับบูรณาการการเสนอขายโฉนดนิติบุคคลที่อ้างถึงหรือมีกระแสนายรับจากกองทรัสต์ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นส่วนของนิติบุคคลเฉพาะกิจ ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Passive Trust) ตามประกาศ ก.ร. 23/2564 และกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโฉนดนิติบุคคลต่อประชาชนและกฎหมายทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน

2.2.4 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการบูรณาการในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดให้ผู้ถือหลักทรัพย์ที่กองทรัสต์สำหรับบูรณาการการเสนอขายโฉนดนิติบุคคลที่อ้างถึงหรือมีกระแสนายรับจากกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ตามประกาศ ก.ร. 23/2564 ในการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโฉนดนิติบุคคล เพื่อมิให้ทรัพย์สินของโครงการถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือการขายถูกกัน โทกไปได้รับความเสียหายหรือที่ผิดไปเป็นไปตามสัญญาที่พหุกิจนี้ หนังสือชี้ชวน และหนังสือ นิติของผู้ถือหลักทรัพย์

✓



2.3 วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ได้แก่ วันที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการใส่ทรัสต์ได้แก่ที่กรมที่ดินในกรุงเทพฯ 100 โฉก 100 เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัดซึ่งได้โอนไปให้ในชื่อ 5.2 ของสัญญาซื้อขายที่ดิน (ซึ่งภายหลังจากการรับโอนดังกล่าว ทรัสต์ได้เป็นผู้มีหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสามัญไทยอีก 2 รายซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้น อีกจำนวน 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนหุ้นตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาสามัญที่มีสิทธิในฐานและของผู้ถือหุ้นชาวต่างชาติที่กำหนดเท่านั้น) ซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจาก (ก) การซื้อขายระหว่างบริษัท (ซึ่งส่วนแบ่งไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในกรณี) ตามที่ศาลฎีกาแห่งสหราชอาณาจักร RSTA และ (ข) เมื่อ เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้นำเงินที่ได้จากการขายกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญา RSTA ไปซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในกรณีจากเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม และโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในกรณีและ (ค) ดำเนินการจดทะเบียนกับเจ้าพนักงานที่ดินของ เวสต์ เอสเตท อินทิเกรชั่น กับกระทรวงพาณิชย์ โดยกำหนดให้การเปิด บัญชีบัญชีธนาคาร และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ เวสต์ เอสเตท อินทิเกรชั่น จะกระทำไม่ได้โดยเมื่อได้รับเงินจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ เวสต์ เอสเตท อินทิเกรชั่น ก่อน

ทั้งนี้ การดำเนินการใส่ทรัสต์ได้แก่ที่กรมที่ดินในกรุงเทพฯ 100 โฉก 100 เอสเตท อินทิเกรชั่น ตามวรรคหนึ่งจะดำเนินการใน 15 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายใบเสนอราคาที่ดินตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2.4 ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท เวิลด์ เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามทิวทัศน์ ชั้น 12 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10300 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หมายเลขโทรศัพท์ 081-260-1000

โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้เสนอขายที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ทั้งสองที่จะดำเนินการตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายที่ดิน

2.5 ทรัสต์

บริษัท พลิกทรัพย์จัดการกองทุน โภชนาพันธ์ จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคารโชนาพันธ์ ปากีส พลาซ่า 1 ชั้นที่ 7-8 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หมายเลขโทรศัพท์ 02-949-1500

ทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดและได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ด้านอสังหาริมทรัพย์ กน. 9/2562 โดยทรัสต์จะดำเนินการในฐานะทรัสต์ตามที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัสต์มีใบอนุญาตการเป็นทรัสต์เลขที่ พ-000-0-0 มีผลเมื่อวันที่ 18 กันยายน 2566 และหนังสือจากสำนักงาน ก.ล.ด. เลขที่ กส.ด. ก. 131/03/66 เรื่อง การอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการเป็นทรัสต์ของทรัสต์สำหรับธุรกรรมทางเสนอขายใบเสนอราคาที่ดินซึ่งมีรายละเอียดรับจากหนังสือเวียนที่ 14 มีกฎหมาย 2565

ทรัพย์สินที่จะปฏิบัติงานที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยตกลงจ้างบริหารและอื่นในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งผู้ถือ
โหนดดิจิทัลได้โอนให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจเพื่อประโยชน์ของผู้อื่นที่โหนดดิจิทัลในฐานะผู้รับประโยชน์ตาม
ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายทรัสต์นี้ ทรัสต์ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป และทางผู้ถือโหนดดิจิทัลอื่น ๆ ที่
เป็นสมาชิกบางส่วนที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

2.6. จดทะเบียนโหนดดิจิทัลของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีโหนดดิจิทัลที่ประจำมีขึ้นอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี

3. ผู้รับประโยชน์

ผู้รับประโยชน์ คือ ผู้ถือโหนดดิจิทัล

4. ลักษณะพิเศษของทรัสต์ สิทธิของผู้รับประโยชน์

4.1 ลักษณะพิเศษของหน่วยทรัสต์คือกองทรัสต์ได้ทำธุรกรรมการลงทุนโดยโหนดดิจิทัลเพื่อการลงทุนแบบทรัสต์
(Trust for Real Estate Investment Tokens)

เนื่องจากการเสนอขายโหนดดิจิทัลเพื่อการลงทุนแบบทรัสต์นั้น เป็นธุรกรรมการลงทุนโดยโหนดดิจิทัลที่สร้างขึ้น
หรือมีกระบวนการรับจากเชิงพาณิชย์ ภายใต้ประมวลกฎหมาย 2562 และกฎที่เกี่ยวกับการเสนอขายโหนด
ดิจิทัลต่อประชาชน ผู้ถือโหนดดิจิทัลจึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการให้มีการซื้อขายกองทรัสต์ตามสัญญาซื้อขายทรัสต์นี้
เพื่อคุ้มครองผู้ถือโหนดดิจิทัล และป้องกันมิให้เกิดข้อพิพาทในภายหลัง ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือถูกภาวะผูกพัน
โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาซื้อขายทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และคำอธิบายของผู้ถือ
โหนดดิจิทัล

ดังนั้น ทรัสต์ได้ทำธุรกรรมการลงทุนโดยโหนดดิจิทัลเพื่อการลงทุนแบบทรัสต์นั้น มีลักษณะพิเศษแตกต่างจาก
กองทรัสต์อื่น ๆ ซึ่งก่อตั้งภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์ 2562 จน กฎ ประกาศ หรือคำสั่ง ที่ออกโดยอาศัยอำนาจ
แห่งกฎหมายดังกล่าว ดังนี้

(ก) สิทธิประโยชน์ของผู้รับประโยชน์

ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนเป็นดอกเบี้ยใด ๆ จากกองทรัสต์โดยตรง นอกจากความคุ้มครอง
จากการถือกรรมสิทธิ์ในของ เวิร์ด เรียว เอสเตท จำกัดมหาชน ซึ่งเป็นเจ้าของและถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
โครงการโดยทรัสต์ เพื่อป้องกันมิให้เกิดข้อพิพาทในภายหลัง รวมถึงข้อพิพาทในภายหลัง ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือถูกภาวะผูกพัน
โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาซื้อขายทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และคำอธิบายของผู้ถือ
กองทรัสต์ แต่จะได้รับการผลตอบแทนจากการเป็นผู้ออกโหนดดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
เท่านั้น

(ข) หน่วยทรัพย์สิน และใบทรัพย์สิน

ไม่มีหน่วยทรัพย์สินและไม่ใบทรัพย์สิน โดยผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นไปตามรายชื่อที่ระบุไว้ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ที่จัดทำขึ้นตามข้อ 4.1(ค) สำหรับใบทะเบียนผู้ถือเพื่อการระดมทุนเบื้องต้น

(ค) ทะเบียนผู้รับประโยชน์

ทะเบียนผู้รับประโยชน์มีไว้สำหรับใช้สำหรับกรณีสืบค้นใบทะเบียนผู้ถือเพื่อการระดมทุนเบื้องต้น (ทะเบียนรายชื่อผู้ถือเพื่อใบทะเบียนผู้ถือ) ของใบทะเบียนผู้ถือเพื่อการระดมทุนเบื้องต้นตามที่นิยามไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยนายทะเบียนผู้รับประโยชน์มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้รับประโยชน์โดยอ้างอิงจากทะเบียนรายชื่อผู้ถือเพื่อใบทะเบียนผู้ถือของใบทะเบียนผู้ถือเพื่อการระดมทุนเบื้องต้น ณ เวลาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งนายทะเบียนผู้รับประโยชน์สามารถดำเนินการดำเนินการจัดทำทะเบียนผู้รับประโยชน์และแก้ไข การแก้ไขรายการทะเบียนผู้รับประโยชน์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5. ทรัพย์สินของกองทรัสต์

5.1 ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ หุ้นของละ 100 หุ้น เจริญ เอสเตท อินทิเกรชั่น

ณ วันที่ทรัสต์ได้รับโอนหุ้นจาก เจริญ เอสเตท อินทิเกรชั่น จะเป็นเจ้าของและถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัสต์ที่ได้เปิดการระดมทุนเบื้องต้นของใบทะเบียนผู้ถือเพื่อการระดมทุนเบื้องต้น

ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของเอกสารประกอบคำชี้แจงทรัสต์นี้และหนังสือชี้ชวน ผู้ถือใบทะเบียนผู้ถือมีหน้าที่ที่จะจัดโอนหุ้นของละ 100 หุ้น เจริญ เอสเตท อินทิเกรชั่น ไปเป็นกรรมสิทธิ์ของทรัสต์ เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ซึ่งภายหลังจากการรับโอนดังกล่าว ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสามัญ 0.01%) โดยหาก 2 รายซึ่งทรัสต์เป็นหุ้นส่วนร่วมถือหุ้น อีกฝ่ายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามัญสามารถคำนวณจำนวนหุ้นตามส่วนที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาสามัญไม่มีสิทธิในฐานของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในกฎ ซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ (1) การซื้อขายกระแสรายวัน (ซึ่งรวมเงินปันผลและเงินค่าส่วนได้จากการขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในต่างประเทศ) สำหรับค่าส่วนได้จากการขาย RSTA (2) เจริญ เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้มีงานที่ได้ดำเนินการขายและขายตามสัญญา RSTA ในชื่อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในต่างประเทศจากเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม และ (3) ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลของ เจริญ เอสเตท อินทิเกรชั่น กับกระทรวงพาณิชย์ โดยกำหนดให้มีการเปิด บัญชีบัญชีธนาคาร และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงข้อมูลตามในบัญชีธนาคารของ เจริญ เอสเตท อินทิเกรชั่น จะกระทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ เจริญ เอสเตท อินทิเกรชั่น ก่อน

5.2 ทรัสต์เป็นผู้ใช้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์ เพื่อให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกขายผ่าน นาย โทม ทวีตก่อนการระดมทุน โดยไม่ได้รับทราบเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาของทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ นิตยสารผู้ถือใบทะเบียนผู้ถือ ทรัสต์จึงไม่ได้มีหน้าที่ในการบริหารจัดการหรือ เจริญ เอสเตท อินทิเกรชั่น แต่อย่างใด



5.3 การดูแลและกำกับรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (ก) แยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนหนึ่งของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครอง และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย โดยต้องทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันตามสภาพที่เป็นอยู่ (As is where is)
- (ข) เก็บรักษา ตรวจสอบ ดูแลการเบิกจ่าย และจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งดูแลและติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ค) ทรัสต์จะต้องเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารการทำธุรกรรมซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนทั้งหมดไว้ ณ สำนักงานของทรัสต์ เว้นแต่โดยลักษณะของทรัพย์สินนั้นไม่สามารถเก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานของทรัสต์ได้ หรือเก็บรักษาทรัพย์สินไว้ที่สำนักงานของผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ซึ่งทรัสต์แต่งตั้งตามข้อ 5.4
- (ง) ทรัสต์ต้องแจ้งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทราบโดยพลันเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงด้านที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

5.4 การแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian)

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

5.5 การจัดการระบประโยชน์ที่ได้รับจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทรัพย์สิน ดอกผล และผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยถือเป็นกรรมสิทธิ์ของทรัสต์ ซึ่งถือในนามของกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และการเก็บรักษาผลประโยชน์ที่ได้รับตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ทั้งนี้ การจ่ายผลตอบแทนนั้น เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาของทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน

6. กรณีศึกษา

6.1 ในกรณีที่เกิดเหตุดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุฉุกเฉิน

๗

Handwritten mark



- (ก) ในกรณีที่เมื่อผลของบทพระราชโองการจากคำพิพากษาคือ ผลลดหย่อนบทพระราชโองการจากบท
จำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุสาน ภายหลังการคำนวณผลลดหย่อนบทพระราชโองการที่ทำการจ่ายตามวิธีการ
คำนวณที่ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ของหนังสือชี้ชวน ผลผู้ออกใบเสนอราคาจะไม่นำมาชำระหนี้ ตามกำหนด
ชำระใบแจ้งผู้ถือใบเสนอราคาติดต่อกับกันกว่า 2 โครงการตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ใน
กรณีที่ผู้ขายใบเสนอราคาที่มีผลลดหย่อนบทพระราชโองการจากคำพิพากษาคือ ผลลดหย่อนบทพระราชโองการ
จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุสานภายหลังการคำนวณผลลดหย่อนบทพระราชโองการที่ทำการจ่ายตาม
วิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ของหนังสือชี้ชวนที่จะจ่ายให้ผู้ถือใบเสนอราคาได้ กรณีดังกล่าวไม่ถือ
ว่าเป็นผลลดหย่อนของผู้ออกใบเสนอราคา โดยวิธีการคำนวณดังกล่าวมีการคำนวณดังต่อไปนี้

ผลตอบแทนภายในตราสาร = $\frac{\text{กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์} + \text{เงินปันผล} + \text{เงินคืนเงินประกัน} - \text{เงินอุดหนุนเงินประกัน} - \text{เงินมัดจำเช่าห้องชุด (Rental Deposit)} - \text{เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม (Maintenance Reserve)} - \text{เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภาษีที่ดิน)}}{\text{เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภาษีที่ดิน)}}$

- [illegible]

- (9) เมื่อใช้การคำนวณภาษีจากฝ่ายที่อธิบดีสั่งให้ผู้มีหน้าที่ว่า ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้แจง และ
บทนี้ สามารถใช้กับผู้ใดก็ได้ตามสิทธิ

6.2 เมื่อได้รับคำสั่งทางหนังสือหรือคำบอกเล่าจากผู้บังคับบัญชาหรือจากหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้ดำเนินการตามคำสั่งที่ได้รับมอบหมายโดยเคร่งครัด และปฏิบัติตามคำสั่งที่ได้รับมอบหมายโดยเคร่งครัด และปฏิบัติตามคำสั่งที่ได้รับมอบหมายโดยเคร่งครัด

ทั้งนี้ ผู้ให้บริการระบบสารสนเทศจากโกลบอลดิจิตอลคอมพิวเตอร์ได้ให้ข้อคิดเห็นว่าเรื่องเทคโนโลยีคอมพิวเตอร์นั้นค่อนข้างเป็นเรื่องที่ที่ทราบกันอยู่แล้ว ส่วนสำหรับโกลบอลดิจิตอล

6.3 เมื่อเกิดเหตุการณ์จากสถานการณ์ในข้อ 6.1 ไปยังผลลัพธ์ดำเนินการดังนี้

- [illegible]

6.4 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโดยการโอนหรือการมีเหตุอันควรสงสัย

ในกรณีที่ทรัพย์สินต้องดำเนินการให้มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโดยการโอน เจริญ เอสเตท อินเวสเมนต์ จำกัด ตามข้อกำหนดของสัญญาเกี่ยวกับทรัพย์สิน เนื่องจากมีเหตุอันควรสงสัย ทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) จัดทำรายงานสรุปทรัพย์สินโดยการโอนหรือการมีเหตุอันควรสงสัย พร้อมทั้งจัดทำแผนการขายทรัพย์สินโดยการโอน โดยแผนการขายทรัพย์สินต้องระบุรายละเอียดการขายการนี้จนสุดที่มันจะทำการจำหน่าย ข้อหาในการจำหน่าย และมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับ
- (ข) ให้ทรัพย์สินที่ขายผ่านกรมประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการโอนที่มีอายุไม่เกิน 12 เดือนเพื่อให้เป็นที่ยอมรับของ 4 ประการในการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว ในกรณีที่มีการประเมินมูลค่าเกิน 12 เดือน ผู้โอนทรัพย์สินจะต้องแจ้งว่าค่าจ้างประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับค่าจ้างมาจากสำนักงาน ก.ค.ศ. 2 รายเพื่อทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการโอน ทั้งนี้ ราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินโดยการโอนที่จะทำการขายต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินค่าสุดท้ายของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายประเมินได้ อย่างไรก็ตามหากทรัพย์สินมีความเห็นว่าอาจต้องมีการจำหน่ายทรัพย์สินโดยการโอนที่ราคาเฉลี่ยต่ำกว่าราคาประเมินค่าสุดท้ายของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายประเมินได้ ทรัพย์สินต้องได้รับอนุมัติจากมติของผู้ถือหุ้นก่อนจึงทำได้
- (ค) ทรัพย์สินอาจพิจารณาตั้งแต่ตั้งปีปฏิทินทางการเงิน ที่ปรึกษาภายนอก ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใด เพื่อให้คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลแก่ทรัพย์สินในการดำเนินการตามข้อ 6.4(ข) ของสัญญาเกี่ยวกับทรัพย์สิน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายส่วนต้นให้เป็นความรับผิดชอบของผู้โอนทรัพย์สิน โดยสามารถเรียกคืนค่าใช้จ่ายจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโดยการโอนได้
- (ง) เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโดยการโอน หลังจากหักภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนทรัพย์สิน ค่าจ้างที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินโดยการโอนตามเงื่อนไขในและข้อกำหนดอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการของทรัพย์สิน ทั้งที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือบุคคลอื่นใด ให้ทรัพย์สินดำเนินการเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถทราบรายละเอียดเกี่ยวกับประโยชน์ที่จะได้รับจากผู้ถือหุ้นก่อนจึงดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินในหนังสือชี้ชวน

7. การจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นของนิติบุคคลเฉพาะกิจซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Passive Trust) ตามประกาศ ก.ร. 23/2564 และกองทรัสต์ดำเนินการถือครองทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการชำระหนี้ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายใบเสนอราคาเพื่อระดมทุนเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการให้บริการเงินของกองทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีอำนาจที่จะดำเนินการขายเงินของกองทรัสต์ โดยงบการเงินของทรัสต์จะไม่รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์



พวงนี้ หรือที่อังกฤษมีชื่อว่า เมกทริคเซียนของกองพลที่ 1 ได้มาจากกองพลที่ 1 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของพลที่ 1 และ
พลที่ 1 เป็นที่รับผิดชอบโดยตรง และในสมัยนี้พลที่ 1 ได้มีการยกพลขึ้นบกที่หาดฮาลล์ พลที่ 1 กองพลที่ 1 ได้ยกพล
ขึ้นบกจากกันด้วย โดยต้องแยกกำลังขึ้นของกองพลที่ 1 จากกองพลที่ 1 ขึ้นมา กองพลที่ 1

[illegible]

๘. การเปิดเผยข้อมูลขององค์กร

๕.1 ผู้ตรวจประเมินศักยภาพหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลขององค์กรที่ส่งสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใต้ประกาศที่ออกคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียงเอกสารต่างๆ ภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

8.1.1 การจัดส่งรายงานผลการเงินประจำปีของผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

8.1.2 การจัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของผู้ออกใบเสนอราคาภายในระยะเวลา 3 เดือนนับตั้งแต่สิ้นสุดระยะเวลาบัญชี

8.1.3. จัดทำรายงานการใช้เงินและความเคลื่อนไหวของบัญชีรายรับ-รายจ่ายตามแผนธุรกิจฉบับที่ 1 ของกลุ่ม
ระยะเวลา 6 เดือนของปี 2557 ภายใน 30 วันนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาดังกล่าว

8.1.4 จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ
ทรัพย์สินโครงการที่มีการจัดทำล่าสุดภายใน 30 วันนับแต่วันที่การประเมินหรือการสรุปรายงานแล้วเสร็จ

8.1.5 จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลและคำอธิบายระหว่างการทำอย่างีศึกษาระดับ (Interim Management Discussion and Analysis) ในกรณีที่ภายใต้สิทธิการโฆษณาตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 โดยผู้สอบให้เหตุผลชี้แจงจะต้องแจ้งสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว พร้อมแนบจัดส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และแจ้งให้ผู้ใช้ประโยชน์จากงบการเงินอย่างเหมาะสม

8.2 เมื่อมีขบวนการเคลื่อนไหวใด ๆ ที่ผู้ออกใบเสนอราคาหรือผู้ขายสามารถส่งสำเนารายงาน ก.ค.ช. และหนังสือภายใน 3 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ซื้อขอการแก้ไข

8.2.1 ผู้ประกอบการและนิติบุคคลมีการฟื้นฟูจากภาวะ

- 8.2.2 ผู้ถือหุ้นโหนดดิจิทัลต้องระมัดระวังการฉ้อโกงอย่างร้ายแรง
- 8.2.3 ผู้ถือหุ้นโหนดดิจิทัลต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือข้อบังคับบางส่วน
- 8.2.4 ผู้ถือหุ้นโหนดดิจิทัลต้องปฏิบัติตาม 25 ข้อควรระวังหรือลักษณะการประกอบธุรกิจ
- 8.2.5 ผู้ถือหุ้นโหนดดิจิทัลต้องทำสัญญาให้บุคคลอื่นมีอำนาจทั้งหมดหรือบางส่วนในการบริหารงานของบริษัท
- 8.2.6 ผู้ถือหุ้นโหนดดิจิทัลต้องระงับการฟ้องร้องหรือการฟ้องร้องที่มีลักษณะเป็นการครอบงำหรือถูกครอบงำเกี่ยวกับการควบคุมดูแลว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 8.2.7 ผู้ถือหุ้นโหนดดิจิทัลต้องยึดถือหลักการในการชำระหนี้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของโหนดดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- 8.2.8 ผู้ถือหุ้นโหนดดิจิทัลต้องมีการเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโหนดดิจิทัลในสาระสำคัญ
- 8.2.9 เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจทำให้เกิดยกเลิกโครงการโหนดดิจิทัล หรือเลิกโครงการ วิชาการ หรือแผนธุรกิจที่มีขาย

9. การแต่งตั้ง เวิร์ด วิธีการเปลี่ยนแปลง และค่าตอบแทนของทรัสต์

9.1 คุณสมบัติของทรัสต์

ทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและมีลักษณะดังต่อไปนี้ และเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์

ทรัสต์ต้องมีผลประกอบการที่ติดต่อกับการปฏิบัติตามหน้าที่ของทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาซื้อขายทรัสต์นี้

ทั้งนี้ ระหว่างการปฏิบัติตามหน้าที่ของทรัสต์ของทรัสต์ หากปรากฏข้อเท็จจริงในการพิจารณาว่า ทรัสต์มีความเหมาะสมที่จะประกอบธุรกิจทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ไม่พร้อมดำเนินการดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือเมื่อมีเหตุสมควรที่สมควรระงับและนำข้อเท็จจริงมาพิจารณาว่า ทรัสต์สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่สมควรไว้ด้วย เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

9.2 การแต่งตั้งทรัสต์

ทรัสต์ได้รับการแต่งตั้งโดยผลของสัญญาซื้อขายทรัสต์นี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ทรัสต์ที่จะได้รับการแต่งตั้งจะต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายทรัสต์นี้ และต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือโหนดดิจิทัลตามข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน

9.3 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์

9.3.1 ขั้นตอนการเปลี่ยนแปลงทรัสต์



- (ก) พรทิดีมีค่าจำเริญหรือไม่มีปฏิปัติตามหน้าที่ที่หรือชื่อตกลงให้เป็นสาระสำคัญของใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งพรทิดีนี้ หรือพระราชกฤษฎีกาหรือพรทิดี หรือมติคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญของใด ๆ ตามที่ไว้ไว้ในสัญญาแต่งตั้งพรทิดีนี้ ซึ่งมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดูแลจัดการของพรทิดี และพรทิดีไม่สามารถดำเนินการแก้ไขตามเงื่อนไขที่ให้ออกคือตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ทราบเรื่องต่อประธานถึงเหตุผลของการผิดสัญญา หรือมีผลกระทบจากปฏิปัติพรทิดี หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ดี สัญญาข้อตกลงที่จะร่วมกันแก้ไขข้อขัดแย้งโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวว่าเป็นรายกรณีก่อนที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงพรทิดี
- ทั้งนี้ ในกรณีที่พรทิดีมีค่าจำเริญหรือไม่มีปฏิปัติตามหน้าที่ที่หรือชื่อตกลง หรือมติคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญของใด ๆ ตามที่ไว้ไว้ในสัญญาแต่งตั้งพรทิดีนี้ อันเนื่องมาจากเหตุผลสุจริต หรือเหตุการณ์ที่นอกเหนือจากนี้ด้วยความควบคุมของพรทิดี ไม่กรณีดังกล่าวไม่ถือเป็นการผิดของการเปลี่ยนแปลงพรทิดีตามสัญญาแต่งตั้งพรทิดีนี้
- (ข) พรทิดีถูกศาลสั่งให้พักหรือพิทักษ์ ศาลมีคำสั่งให้เพิ่มผู้รักษาการของพรทิดี พรทิดีมีวิธีการฟื้นฟูสภาพความเป็นนิติบุคคล หรือมีวิธีการชำระบัญชี หรือถูกระงับการดำเนินการกิจการ
- (ค) ผู้ถือโหนดดิจิทัลมีมติให้เปลี่ยนแปลงพรทิดีที่ภายใต้โหนดสมาชิกในการระดมผู้ถือโหนดดิจิทัลตามเอกสารแนบท้าย 6
- (ง) พรทิดีขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นพรทิดีและไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- (จ) คณะกรรมการ ก.ล.ด. สั่งให้มีการระงับออกใบกิจพรทิดีเป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้เป็นพรทิดี
- (ฉ) พรทิดีขาดคุณสมบัติในการประกาศหรือเป็นพรทิดีตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือพรทิดีมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการหรือสิ่งที่ไม่อาจดำเนินการภายใต้ความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดภายใน 15 วันนับแต่วันที่ขาดคุณสมบัติดังกล่าว เว้นแต่คำวินิจฉัย ก.ล.ด. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น
- (ช) พรทิดีประสงค์จะลาออกจากการทำงานที่ โหนดจึงการลาออกไม่เป็นสื่อให้ผู้ก่อตั้งพรทิดีและผู้ใช้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน

9.3.2 การดำเนินการภาษาจนถึงขีดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงรหัสดี

เมื่อเกิดเหตุแห่งการรบที่เกาะบะลอสหรือที่ ชาวโรมัน呼喚ว่าการรบที่ยี่สิบแปดหรือที่ชาวที่รบจะไว้ใจข้อ 9.3. 100) ไปสู่จุดซึ่งหรือที่ว่ามีหน้าที่ดำเนินการของวิชาสุยคือในคนสิจิอิดซึ่งการรบจะตั้งหรือที่เรียกว่าวัน ที่ซึ่งอุปนิสัยของมันเป็นหรือที่ซึ่งของ การรบที่ซึ่งไป โดยวิธีการของเดิมของผู้ซึ่งในคนสิจิอิดให้เป็นไปตามที่ซึ่งในคนหรือที่ซึ่งใน

ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1 (ค) ให้ผู้ว่าจ้างทรัพย์สินดำเนินการ
แต่งตั้งทรัพย์สินใหม่ เพื่อปฏิบัติตามหน้าที่เป็นทรัพย์สินของทรัพย์สินตามที่กำหนดโดยมติผู้ถือหุ้นคนเดิม
ดังกล่าว

9.3.3 เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน แต่ยังไม่อาจแต่งตั้งทรัพย์สินใหม่ได้ ไม่สามารถจัดการทรัพย์สิน
เป็นการล้มเลิกงานดังกล่าวได้

(ก) ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1 (ก) (ข) (ค) (ง) (ฉ) และ (ช)
ให้ทรัพย์สินเดิมทำหน้าที่ทรัพย์สินต่อไป แต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์ หรือการใช้สิทธิใน
กองทรัพย์สินที่มีสิทธิของทรัพย์สินเสียหาย เสียหาย หรือใช้ประโยชน์ จนกว่าทรัพย์สินใหม่จะมีสิทธิ
โดยสมบูรณ์เหนือกองทรัพย์สิน

(ข) ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1 (ง) ให้เจ้าพนักงาน
พิทักษ์ทรัพย์สิน ผู้ชำระบัญชี หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายขึ้นในตำแหน่งเดียวกัน
บุคคลดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดำเนินการเกี่ยวกับกองทรัพย์สินที่จำเป็นและสมควร จนกว่าทรัพย์สิน
ใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัพย์สิน

9.3.4 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน ทรัพย์สินเดิมต้องดำเนินการตามหน้าที่จำเป็น เพื่อให้ทรัพย์สินใหม่มีสิทธิ
โดยสมบูรณ์เหนือกองทรัพย์สิน และเพื่อให้ทรัพย์สินใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัพย์สินที่จำเป็นและ
ที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัพย์สิน
เพื่อให้ทรัพย์สินใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในภายหลังจะต้องส่งคำให้การทรัพย์สินเดิมลงลายมือชื่อ
ในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัพย์สินใหม่ และมอบหนังสือ
ดังกล่าวให้ทรัพย์สินใหม่เก็บรักษาไว้

ให้ทรัพย์สินเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ทรัพย์สินใหม่เข้า
ปฏิบัติงานที่

หากทรัพย์สินเดิมไม่ได้ดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ทรัพย์สินใหม่หรือรองคัลเพื่อให้มี
คำสั่งให้ทรัพย์สินใหม่ได้มาซึ่งสิ่งใดสิ่งหนึ่งจากทรัพย์สินได้

ในกรณีที่ทรัพย์สินเดิมไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ตามวรรคหนึ่งแล้ว หากมีสถานะเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัพย์สิน
หรือผู้รับประโยชน์ ทรัพย์สินเดิมต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหาย ทั้งนี้ หากความเสียหายเกิดขึ้นกับ
กองทรัพย์สิน กองทรัพย์สินใหม่จะไม่รับผิดชอบโดยสมบูรณ์ตามกฎหมายของกองทรัพย์สินที่ทรัพย์สินนี้ ผู้ก่อหนี้ทรัพย์สิน
หรือผู้รับประโยชน์อาจเรียกค่าเสียหายจากทรัพย์สินเดิมเพียงประโยชน์ของกองทรัพย์สินได้

9.3.5 ให้ทรัพย์สินใหม่แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้สำนักงาน ก.ล.ด. ขอรหัสผ่านได้เข้าควบคุมสิทธิคนหน้าที่
แทนทรัพย์สินเดิมภายใน 15 วันนับแต่วันที่ตนได้รับรหัสผ่านสิทธิและหน้าที่แทนทรัพย์สินเดิม หรือหาก
แจ้งบุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าตนรู้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินเดิม

9.3.6 ในกรณีที่ไม่มีเหตุให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน สหนิยามแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่เฉพาะเมื่อเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ไม่มีส่วนใดที่เกี่ยวข้องต่อศาลให้กับการแต่งตั้งทรัพย์สินใหม่ ถ้ามีสาเหตุอันใดได้ ให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนทรัพย์สินนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใหม่เข้าจัดการทรัพย์สิน โดยได้รับคำตอบแบบตารางที่ศาลกำหนดได้

9.3.7 การเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามข้อ 9.3 นี้ ไม่ได้มีผลต่อการมีผลบังคับใช้ของสัญญาแต่งตั้งทรัพย์สินนี้ และไม่มีผลต่อสถานะของทรัพย์สิน

9.4 คำตอบบททรัพย์สิน

คำตอบบททรัพย์สินจะตั้งเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 ทั้งนี้ คำตอบบททรัพย์สินนี้ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีอากรที่ขึ้นในต่างประเทศ และค่าใช้จ่ายบททรัพย์สินค่าธรรมเนียมใด ๆ

10. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องกับบททรัพย์สิน

10.1 บททรัพย์สิน

ภายใต้บังคับของสัญญาแต่งตั้งทรัพย์สินนี้ บททรัพย์สินจะดำเนินการเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิความผูกพันภายนอกของทรัพย์สินในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน หรือผู้สิทธิประโยชน์ทรัพย์สิน และมีหน้าที่จัดการบททรัพย์สินภายใต้การดูแลและเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งทรัพย์สินนี้ และตามพระราชบัญญัติทรัพย์สิน ราชกิจจานุเบกษา และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง รายงานประจำปีกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบททรัพย์สินเป็นไปตามเอกสารแนบท้าย 1

10.2 ผู้ก่อตั้งทรัพย์สิน

ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินไม่มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบต่อส่วนกลางเอกสารแนบท้าย 2

10.3 ผู้รับประโยชน์

ผู้รับประโยชน์ไม่มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบต่อส่วนกลางเอกสารแนบท้าย 3

10.4 ผู้ให้บริการระบบสารสนเทศไอทีดิจิทัล

ผู้ให้บริการระบบสารสนเทศไอทีดิจิทัลไม่มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบต่อส่วนกลางเอกสารแนบท้าย 4

11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

11.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากผู้ถือสิทธิไอทีดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบสารสนเทศไอทีดิจิทัลและผู้ถือสิทธิ เอสเอสเอ ซินทิเกรชั่น และบททรัพย์สินได้ ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควร ซึ่งเกี่ยวข้องกับการจัดการบททรัพย์สินโดยตรง อันได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานใด ๆ เพื่อการแต่งตั้งทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในตารางด้านล่างนี้ ซึ่งจะเรียกเก็บจากผู้ถือสิทธิไอทีดิจิทัลและผู้ถือสิทธิ เอสเอสเอ ซินทิเกรชั่น และบททรัพย์สินได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว และในการกำหนด

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานการไปเป็นไปตามที่ผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราว นอก
จากหากออกจากสัญญาทั้งสองครั้งนี้ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีใด ๆ ซึ่งผู้ออกใบ
เคลมสิทธิจะเป็นผู้รับผิดชอบในภาษีที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ	อัตราเรียกเก็บ	ผู้รับผิดชอบ ค่าใช้จ่าย
ค่าตอบแทนค่าธรรมเนียมทรัพย์สินที่ออกสัญญาโครงการ คอนโดมิเนียม (10 ปี)	ปีที่ 1 = 4.25 ล้านบาท ปีที่ 2 = 3.75 ล้านบาท ปีที่ 3 = 3.75 ล้านบาท ปีที่ 4 = 3.75 ล้านบาท ปีที่ 5 = 3.75 ล้านบาท ปีที่ 6 = 3.25 ล้านบาท ปีที่ 7 = 3.25 ล้านบาท ปีที่ 8 = 3.25 ล้านบาท ปีที่ 9 = 3.25 ล้านบาท ปีที่ 10 = 3.25 ล้านบาท	ผู้ถือหุ้นคน ละ 10%
ค่าตอบแทนค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน กรณีที่มีการขยาย ระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตาม หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน	1. กรณีที่ทรัพย์สินโครงการเฉลี่ย มากกว่า 50 ห้องชุด ปีละ 3.25 ล้านบาท 2. กรณีที่ทรัพย์สินโครงการเฉลี่ย น้อยกว่าหรือเท่ากับ 50 ห้องชุด ปีละ 2.50 ล้านบาท	ผู้ถือหุ้นคน ละ 10%
ค่าธรรมเนียมที่มีลักษณะการจ่ายเงินที่มีลักษณะ ผู้ถือหุ้นบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน หรือที่ปรึกษา อื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง	ผู้ถือหุ้นคน ละ 10%
ค่าตอบแทนค่าธรรมเนียมของกรณีที่มีเหตุอัน ควร	ปีละ 12.00 ล้านบาท	ผู้ถือหุ้นคน ละ 10% และ/ หรือ เบียด อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การเงิน และ/



ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ	อัตราเรียกเก็บ	ผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย
		บริษัท กมลทรัพย์
ค่าธรรมเนียมที่ดินที่เรียกเก็บจากเงินที่เรียกเก็บตามกฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน หรือที่ปรึกษา อื่น ๆ ในการนิเทศ	ตามที่กำหนด	ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคา หรือที่ปรึกษา อื่น ๆ กมลทรัพย์ หรือ กมลทรัพย์

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่มีไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือภาษีเงินได้
ส่วนบุคคล โดยค่าธรรมเนียมหรือค่าธรรมเนียมจะชำระเป็นรายเดือน

12. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา
 - 12.1 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่ง
กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายใบเสนอสิทธิจัดสรรประชาชน
 - 12.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ต้องมีอย่างสำคัญ ซึ่งเป็นเรื่องที่จะกระทบสิทธิของผู้ถือใบเสนอสิทธิจัดสรร
ของผู้ถือใบเสนอสิทธิจัดสรรภายใต้การระดมทุนจากผู้ถือใบเสนอสิทธิจัดสรรที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน เว้นแต่เป็นการ
แก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักนาย ก.ล.ด. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์
 - 12.3 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือใบเสนอสิทธิจัดสรร หรือเป็นการ
แก้ไขเพิ่มเติมที่เกินโดยชัดแจ้ง ผู้สัญญาสามารถสร้างความตกลงเป็นรอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอความเห็น
จากผู้ถือใบเสนอสิทธิจัดสรร
 - 12.4 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบ หรือคำสั่งในกรณี
คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใด ที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย
ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำสอนค้น หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย
ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ให้อยู่ในอำนาจ ไม่ให้ถือว่ามีอำนาจตามกฎหมายแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญา
ฉบับนี้ได้ตามที่เห็นสมควร เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือ
แก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว โดยไม่ต้องขอความเห็นจากผู้ถือใบเสนอสิทธิจัดสรร
 - 12.5 หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้รับประโยชน์
มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้รับประโยชน์โดยรวมในทางที่ก่อให้เกิดประโยชน์



เมื่อประกอบขึ้น เช่น การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตลอด 1 ปี หรือมีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง
เงื่อนไขสัญญาฉบับนี้ตามที่แนบมาไว้ก่อนล่วงหน้าจะต้องขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นคนเดิม

13. การสิ้นสุดของสัญญาและการเลิกของทรัพย์สิน
 - 13.1 คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดทุกประการ โดยคู่สัญญาโดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้อง
ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อคู่สัญญาฝ่ายอื่น ในกรณีที่ก่อนวันที่มีการจัดตั้งกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้น
หรือบุคคลอื่นมาว่าไม่ประสงค์ที่จะออกและถอนจากกองทรัสต์ให้ถือเป็นการไม่ประสงค์จะออกและถอน
จากกองทรัสต์หรือไม่อย่างอื่นจึงจะไม่ถือว่าด้วยเหตุใดก็ตาม
 - 13.2 เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ได้ก่อนเมื่อสิ้นกำหนด 15 วันนับแต่วันที่ได้แจ้งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์
และประกาศให้ผู้ถือหุ้นทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
 - (ก) เมื่อไม่มีทรัพย์สินของกองทรัสต์เหลืออยู่เนื่องจากการดำเนินการตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
 - (ข) เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ (Maturity) ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนมีวาระ (เว้นแต่กรณีที่มีการ
ขยายอายุโครงการกองทรัสต์) เมื่อมีการจ่ายค่าตอบแทนหรือเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นโดยไม่มีทรัพย์สินโครงการ
เหลืออยู่ และไม่ได้มีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นคนเดิมอีกต่อไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์นี้เรียบร้อยแล้ว
 - (ค) เมื่อมีผู้จำหน่ายกองทรัสต์ที่ไม่เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และ
ผู้มีสิทธิ์ซื้อ
 - (ง) เมื่อมีเหตุที่ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่มีความแตกต่างที่ทรัสต์ขายโดย เพราะมีเหตุอันจำเป็นจากสิ่งอื่นใด และผู้มี
ส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการล้มเลิกทรัสต์โดยไม่มีวัน แต่มีความตั้งใจไว้
 - (จ) เมื่อครบสิบปีนับจากกองทรัสต์ ตามมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือเหตุอื่นตามที่กำหนดใน
พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
14. การคืนเงินใด ๆ ให้แก่ผู้ถือจากกองทรัสต์ การชำระบัญชีของกองทรัสต์ การรวบรวม จำหน่าย และ
จัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด
 - 14.1 ในกรณีที่กองทรัสต์สิ้นสุดลง และมีหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายกองทรัสต์ต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด
หรือกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และหรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม
กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน กำหนดให้ทรัสต์ต้องดำเนินการชำระบัญชีของ
กองทรัสต์ ทรัสต์จึงมีหน้าที่ในการดำเนินการชำระบัญชี หรือจัดให้มีการชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่ชำระหนี้ของ
หนี้สินและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงจะจัดให้มีการชำระค่าใช้จ่าย
ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทน และหนี้สินใด ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยให้ทรัสต์เป็นอันดับสุดท้าย
จากหน้าที่และควรกับอันดับใด ๆ ตามสัญญาของทรัสต์นี้เมื่อได้มีการโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไปยัง
บุคคลซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์กำหนดเรียบร้อยแล้ว หากมีหนี้ที่กำหนดในสัญญาของทรัสต์นี้

- หากมองรหัสสีนี้ดูคง เป็นจากรหัสสีอิเล็กทรอนิกส์ จาก จั๋วแป๋วสี หรือสีผสมจาก และไม่สามารถแบ่งที่รหัสสีว่าขึ้น เพราะมีหลอดย้อมสีจากสีเคมีที่ต่างกันเล็กน้อยจนทำให้กำหนดลักษณะการแป๋วแป๋วสีได้ ไม่ใช่ว่าแป๋วแป๋วสีหรือจากสีจาก วิทยุวิทยุ แล้วแต่กรณี เป็นที่เข้าใจว่าสีและรหัสสีที่ต่างกันจนเกินไป จากภาพ หรือถ้าสังเกตที่สีที่แน่นอนสีก็ขึ้น

บทเพลงสวดบูชานี้จะระบุเป็นข้อๆขึ้น ตามบทกลอนใด ๆ ที่ต้องส่งให้ผู้สวดบูชาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องทำเป็น
สายลึกลงไปอักษร และส่ง ณ สถานที่ที่ผู้สวดให้รู้ว่าจะไปขึ้นส่ง หรือสถานที่ขึ้นสถานที่ผู้สวดบูชาได้สนใจไว้ทราบเป็น
สายลึกลงไปอักษร ตามบทกลอนนี้ในราชวงศ์ด้วยตนเอง พนมมานส่งออกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ก็ลงตามเขียน โดย
การส่งตามบทกลอนนี้ใช้ชื่อว่ามโน

- အကယ်၍ မိမိတို့၏ အကျိုးအမြတ်ကို

ที่อยู่ 988 ซากวอชยามพิวรรธน์ ชั้น 12 (เอ ชั้นบนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

Địa chỉ: veraphong.cd@realtoken.finance

บุคคลที่มีชื่อเสียง: นายวีรพงษ์ จุลินทรีย์

ហេតុអ្វីបានជាយើងមិនមើលឃើញ?

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ก ทาวน์ 1 ชั้นที่ 7-8 ถนนสีลมบางกอก แขวงทุ่งจรี เขตทุ่งจรี
กรุงเทพมหานคร 10000

โทรศัพท์: 02-949-1500
อีเมล: info@worldesestate.co.th
บุคคลที่ติดต่อ: ผู้อำนวยการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทางส่งไปยังผู้อำนวยการแผนกการเงินและบัญชี

บริษัท โทเคน เอสเอ จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 18 อาคารโกลด์เวิลด์ ปาร์ค อาคาร 10 ชั้น 2 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์: 02-949-1399
อีเมล: worldtoken@worldesestate.co.th
บุคคลที่ติดต่อ: นางสาวนิตา อธิวัฒน์ประเสริฐ

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือ ภายใน 7 วันก่อนวันที่ฝ่ายหนึ่งต้องการจะย้ายอยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายใดได้แจ้งแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะต้องดำเนินการชำระค่าปรับให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งแจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้ไว้ในข้อตกลงแล้ว

16. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่สามารถบังคับได้ตามกฎหมายไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญานี้หรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจนกว่าจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือไม่ในส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่สามารถบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันไขข้อความหรือข้อเท็จจริงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่สมบูรณ์และสอดคล้องกับกฎหมายที่มุ่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ดังต่อไปนี้

17. ข้อตกลงที่ขัดแย้งหรือแย้งกับสัญญานี้

ในกรณีที่ไม่มีข้อตกลง เว้นแต่จะระบุไว้ชัดแจ้งหรือที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดในสัญญานี้ ไม่มีข้อตกลงกำหนดในสัญญานี้เป็นสำคัญ โดยไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดในสัญญานี้ที่มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เว้นแต่จะระบุไว้ชัดแจ้งหรือที่ขัดแย้งกับข้อกำหนด

18. การใช้สิทธิของคู่สัญญา

การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลาเพื่อให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดดำเนินการตามหน้าที่และความผูกพันตามสัญญานี้ เพื่อให้สอดคล้องกับข้อสัญญาใด ๆ มิใช่มีไว้เป็นเอกสารแต่เพียงคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งกำหนดเวลาหรือขยายเวลาให้ ทั้งนี้ การละเมิดสิทธิที่มีผลสมบูรณ์จะต้องกระทำโดยเจตนาเป็นกรณีอื่นและบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่าย

19. กฎหมายที่ใช้บังคับ / การระงับข้อพิพาท

สัญญานี้มีไว้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

หน้า 24 



ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่บริษัทฯ มีหรือที่อาจมีกับคู่สัญญา ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้หรือหา
คู่สัญญาใหม่ทดแทนข้อพิพาทที่มีอยู่อย่างง่าย

[หน้าต่อไปนี้เป็นหน้าลงนาม]

หน้า 25

๒



เอกสารแนบท้าย 3

สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์

1. สิทธิ
 - 1.1 ฟังก์ชันให้ข้อคิดเห็นต่อการดำเนินงานด้านการจัดตั้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์มีความความเป็นอิสระ ไม่ปรากฏการกระทำที่นั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์โดยตรง หรือประโยชน์ของผู้ขึ้น โดยทรัสต์จะกระทำใดที่เป็น การขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ถือเป็นผิดเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามกฎหมายที่ได้อธิบายไว้
 - (ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาจากการหรือก่อให้เกิดความขัดแย้งระหว่างความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
 - (ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการจัดตั้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือในคนซึ่งมีคุณสมบัติอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่ได้ดำเนินการกับตัวกัน ใน จำนวนที่น้อยกว่าลักษณะการประกอบกิจการสำหรับ ก.ล.ด. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำ ที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์
 - (ค) การเรียกรับผลตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ การคำนวณการที่สอดคล้องกับข้อกำหนดของกองทรัสต์
 - 1.2 การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะ รับผิดชอบภายใต้ผู้ขึ้นจัดการกองทรัสต์ได้ ดังนี้
 - (ก) การทำธุรกรรมที่มีไว้เพื่อที่ต่อทางเฉพาะตัวและไม่ใช่จำเป็นต้องใช้วิชาที่เหมือนทรัสต์
 - (ข) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัสต์ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบและรับผิดชอบต่อการจัดการใน ลักษณะที่ตนเองมีความรู้เกี่ยวกับกองทรัสต์ที่จะพิจารณาทำการประกอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
 - (ค) กรณีมีข้อใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดไม่ยอมรับภายใต้บุคคลที่จัดการแทน

ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในวรรคหนึ่ง ให้การที่ดำเนินการนั้นถูกพิจารณาเป็นการส่วนตัว โดยไม่ผูกพัน กองทรัสต์

เมื่อทรัสต์มีมอบหมายให้ผู้ขึ้นจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดแห่งสัญญาแล้ว ทรัสต์มีสิทธิได้รับมอบหมายด้วย ความชอบคนและระบอบวิธีวิธี และต้องทำถึงจุดและตรวจสอบการพิจารณาอย่างเพียงพอ โดยต้องกำหนด มาตราว่าในการคำนวณเกี่ยวกับความหมายตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กข. 1/2553
 - 1.3 การตัดสินใจใด ๆ ของทรัสต์ในการปฏิบัติในขณะของอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาที่ทรัสต์มี ทรัสต์ ทรัสต์ได้กระทำด้วยความสุจริตและความระมัดระวังของผู้วิชาซึ่งไม่ได้เป็นข้อสรุป
2. หน้าที่และความรับผิดชอบ
 - 2.1 ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความระมัดระวังสุจริตและระมัดระวังซึ่งมีไว้ไว้ที่ ทวงทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมแก่ประโยชน์ของผู้ลงทุนและผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาที่ทรัสต์ มี และข้อมูลที่ได้ไปไว้เพิ่มเติม (ถ้ามี)

- 2.2 ในกรณีที่ทรัพย์สินต้องปฏิรูปที่ดินในพื้นที่ฐานของผู้ถือหุ้นของเบริล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในการแต่งตั้งกรรมการของเบริล เอสเตท อินทิเกรชั่น ให้ทรัพย์สินที่พิจารณาตามคุณสมบัติของกรรมการที่มีการระบุไว้ในข้อบังคับของเบริล เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งการแต่งตั้งกรรมการของเบริล เอสเตท อินทิเกรชั่นในลักษณะดังกล่าวเป็นการตรวจสอบว่าคุณสมบัติของกรรมการเป็นไปตามข้อกำหนดของเบริล เอสเตท อินทิเกรชั่น เท่านั้น
- 2.3 บริษัทต้องจัดหา คู่มือ และตรวจสอบให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง การสอบทานรายการข้อมูลเผยแพร่ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 2.4 ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกระทำการ หรือละเว้นการกระทำ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัพย์สินดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันหรือที่รู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (ข) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นตามที่เห็นสมควร รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการฟ้องดำเนินคดีหรือการดำเนินการทางกฎหมายที่ใดที่จำเป็นเพื่อติดตามและเรียกของค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัพย์สินสามารถแจกจ่ายเงินหรือผลประโยชน์จากการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ได้ตามหนังสือชี้ชวน สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.5 หากมีการขอซื้อหรือโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง บริษัทต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
- (ก) คณะกรรมการและ/หรือคณะกรรมการเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวควรเป็นไปตามหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน แผนธุรกิจ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ค) เข้าร่วมประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)
- ในการนี้เป็นการสะท้อนถึงข้อสมมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล บริษัทต้องจัดทำมีช่องทางสำหรับการตอบข้อซักถาม ให้ความเห็น ทักท้วง และแจ้งแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวรรคหนึ่งด้วย
- 2.6 ในกรณีที่ทรัพย์สินเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือโทเคนดิจิทัล ให้ทรัพย์สินดำเนินการและรักษามาตรฐานสูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิรูปที่ดินที่ในฐานทรัพย์สินของทรัสต์
- 2.7 ภายในปีงบประมาณหลังสัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ รวมตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องซึ่งออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ด. และบริษัท สำนักงาน ก.ล.ด. ให้ทรัพย์สินมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้



- (ก) ห้ามมิให้ทรัพย์สินที่นำเข้านี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอื่นมิได้เกิดจากการแปรรูปสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินไม่หักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกอื่นเป็นลูกหนี้ทรัพย์สินอื่น สันนิษฐานมีผลมาจากการจัดการทรัพย์สิน การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้ตกเป็นโมฆะ
- (ข) แม้จะบุคคลภายนอกตกทอดเป็นลูกหนี้ของทรัพย์สินเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกแล้ว เป็นภาระกระทำในฐานะทรัพย์สิน รวมทั้งระบุในเอกสารการดำเนินการหรือธุรกรรมดังกล่าวว่าเป็นภาระกระทำในฐานะทรัพย์สิน
- (ค) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของทรัพย์สินแยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัพย์สิน ในกรณีทรัพย์สินจัดการของทรัพย์สินหลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของทรัพย์สินแต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และเป็นที่ยกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกของทรัพย์สินไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัพย์สิน และทรัพย์สินอื่นที่ทรัพย์สินที่ครอบครองอยู่
- (ง) ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ หรือเกิดเหตุอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือไม่มีสิทธิดำเนินการจำหน่าย ไม่เพียงพอต่อสิทธิของทรัพย์สิน หรือดำเนินการให้ เบียด แสสเทท อินทิเกรชั่น จำกัด ไม่เพียงพอสิทธิในการ และ/หรือ ถ้าควบคุมการบริหารจัดการ เบียด แสสเทท อินทิเกรชั่น ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2.7(ง) ของเอกสารแนบท้าย 1 และ ข้อ 6.3 ของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ โดยการกระทำดังกล่าวถือเป็นการกระทำเพื่อช่วยเหลือทรัพย์สินจึงไม่จำเป็นต้องชดเชยนิติจากผู้ใดก็ตามแต่ก็ตาม
- (จ) เมื่อทรัพย์สินตามข้อ 6.1 ได้รับแจ้งว่ามีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 (ก) หรือ (ข) หรือ (ค) ของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ ให้ทรัพย์สินของเจ้าของต้องยื่นให้ผู้ชำระหนี้ตามข้อ 6.1
- (ฉ) ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ หรือมีสิทธิเข้าควบคุมการบริหารจัดการ เบียด แสสเทท อินทิเกรชั่น (ไม่ว่าโดยการดำเนินการในฐานะผู้ถือหุ้น การแต่งตั้งและ/หรือการแต่งตั้งคณะกรรมการ และ/หรือ การกระทำที่มีอำนาจของ เบียด แสสเทท อินทิเกรชั่น การแต่งตั้งและ/หรืออำนาจจากการลงนามในบัญชีรายการของ เบียด แสสเทท อินทิเกรชั่น การมอบหมายหรืออำนาจจากการลงนามในบัญชีรายการของ เบียด แสสเทท อินทิเกรชั่น มีอยู่ระหว่างกัน หรือที่ได้เข้าทำกับบุคคลภายนอกซึ่งเกี่ยวพันทางตรงหรือทางอ้อมกับเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว การเข้าดำเนินการมีอำนาจในการออกคำสั่งหรือดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาดังกล่าว หรือโดยการดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ซึ่งอาจจะรวมถึง การใช้สิทธิในกรณีสัญญา ISM, การเข้าดำเนินการที่จะเรียกชำระใด ๆ ซึ่ง เบียด แสสเทท อินทิเกรชั่น ได้ดำเนินการอยู่จนที่จะเกิดเหตุผิดนัด และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลใดๆ (Outsource) และดำเนินการให้ผู้ชำระหนี้ตามข้อ 6.1 และ/หรือ เบียด แสสเทท อินทิเกรชั่น สามารถดำเนินการตามข้อ 6.3(ก) ได้ ทั้งนี้ โดยหากที่สุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับจะอนุญาต อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ไม่มีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ หรือมีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในฐานะผู้ชำระหนี้ เบียด แสสเทท อินทิเกรชั่น ได้ตามกฎหมาย
- (ช) ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ หรือมีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในบัญชีชี้ชวนในหนังสือแนบท้ายที่ได้จากการขายทรัพย์สินของเจ้าของทรัพย์สินไม่ว่าทางตรงหรือ

ทางสังคม หรือกระบวนการอื่นที่ไม่เกิดจากทรัพย์สินโครงการ และแจ้งให้ นิติกร เทศบาล ชุมชนท้องถิ่น และ/หรือ ผู้ประกอบการและปัจเจก และผู้ให้บริการระบบสารสนเทศท้องถิ่นจัด ทราบเป็นหนังสือถึงรายละเอียด ปัญหาที่ส่งกลับ

- (ข) ในการจัดทำเอกสารติดตามที่กำกับเทคโนโลยี 6.1 ของสัญญาจ้างที่ปรึกษาให้ ให้ออกให้เจ้าของสิทธิใน สัญญาของนายทะเบียนผู้ประกอบวิชาชีพได้เข้าถึงบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการสนับสนุนและนายทะเบียน ผู้ประกอบวิชาชีพ ทั้งนี้ โดยมากที่สุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับจะอนุญาต
- (ง) จัดให้มีการขอหมายไปให้ผู้จัดการโครงการสิทธิในทรัพย์สินขององค์กรจัด เว้นแต่เจ้าช้อยกเว้นที่ กำหนดไว้ในสัญญาจ้างที่ปรึกษา
- (ญ) ตรวจสอบให้การดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินขององค์กรจัด ไม่พ้องตรงกันทางสิทธิ และ/หรือ ทรัพย์สินโครงการ เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากผู้ให้บริการ ระบบสารสนเทศท้องถิ่นและข้อมูลจากท้องถิ่นจัด และแจ้งคัดค้านหากการดำเนินการจำหน่าย ทรัพย์สินขององค์กรจัด หรือทรัพย์สินโครงการ ไม่พ้องตรงกันหรือทางอื่น ไม่เป็นไปตามวิธีการที่ กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
- (ฎ) ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินขององค์กรจัดหรือทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับองค์กรจัด และชำระคืน เงินใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างที่ปรึกษา
- (ฏ) ตรวจสอบดูแลให้มีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างที่ปรึกษา นี้ และหนังสือชี้ชวน
- (ฐ) ทำหน้าที่รวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อองค์กรจัดสิ้นสุด โดยต้องชำระค่าตอบแทนและ ค่าใช้จ่ายเมื่อทรัพย์สินสิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในกระบวนการปฏิบัติที่ปรึกษา และสัญญาจ้างที่ปรึกษา
- (ฑ) ดำเนินการพิจารณาเรื่องดำเนินการหรือดำเนินการทางกฎหมายอื่นใดที่จำเป็นเพื่อติดตามและเรียกค่า ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากบุคคลใด เพื่อดำเนินการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ สัญญาจ้างที่ ปรึกษากำหนด และ/หรือ เพื่อป้องกันหรือระงับการได้ซึ่งทรัพย์สินสัญญาโดยบุคคลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้องค์กรจัดสามารถจ่ายเงินหรือผลประโยชน์จากการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ประกอบวิชาชีพได้ ตามหนังสือชี้ชวน สัญญาจ้างที่ปรึกษา และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ฒ) จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรับรองงานในความรับผิดชอบขององค์กรจัดได้อย่างเหมาะสม ตามพระราชบัญญัติที่ปรึกษา และตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศ กำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงาน ขององค์กรจัดครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- 1. การจัดการขององค์กรจัดเพื่อไม่ให้ไม่ตามสัญญาจ้างที่ปรึกษาและพระราชบัญญัติที่ปรึกษา
- 2. การบริหารภาพทรัพย์สินโดยมีรายงานขององค์กรจัดได้สัญญาจ้างที่ปรึกษานี้ต่อจากทรัพย์สิน ขององค์กรจัดอื่น หรือทรัพย์สินส่วนตัวของที่ปรึกษา

- 2.8 คำนิยามทางทฤษฎีภาษาต่อไปนี้ การมีทั้งการรวมกันและทั้งการตัดกัน

- 2.9 จัดการกองขยะมูลฝอยตามจำนวนที่เป็นที่เพียงพอ รับซื้อ หรือกำจัดมูลฝอยให้มีความสะอาดตามข้อกำหนดของปะโยชน์ของ กองทรัพย์หรือใช้ประโยชน์จากมูลฝอย กรณีนี้ผู้ขายให้เหตุผลว่า จำหน่ายตามการปฏิบัติงานไม่ได้

- หน้า 33

ภายใต้ชื่อของมูลนิธิฯ จัดตั้งขึ้นเพื่อช่วยเหลือผู้ประสบภัยพิบัติ และดำเนินการเพื่อไม่ให้ผู้ประสบภัยพิบัติได้รับความเสียหายจากภัยพิบัติที่เกิดขึ้นในพื้นที่
ในข้อ 3 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 1 ของสัญญาฯ เรื่องการตั้งพรรคการเมือง รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 4 การพิจารณาว่าพรรคการเมืองใดมีคุณสมบัติเป็นพรรคการเมืองหรือไม่ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์
ที่กำหนดในข้อ 3 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 1 ของสัญญาฯ เรื่องการตั้งพรรคการเมือง

2.11 คำวินิจฉัยเกี่ยวกับข้อกล่าวหาของนายอรรถพรชัย ไชยคำ ใจ ๆ อันเกี่ยวกับการบริหารจัดการของพรรคการเมือง รวมถึงการ
ที่นายอรรถพรชัย ไชยคำ ใจ ใจ คำว่าพรรคการเมืองมีคุณสมบัติเป็นพรรคการเมืองหรือไม่ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์
ที่กำหนดในข้อ 3 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 1 ของสัญญาฯ เรื่องการตั้งพรรคการเมือง

2.12 ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3.4 ของสัญญาฯ เรื่องการตั้งพรรคการเมือง ให้เป็นมติของผู้ถือหุ้นพรรคการเมืองที่ชำระบัญชีของ
พรรคการเมืองที่มีคุณสมบัติเป็นพรรคการเมืองตามกฎหมายที่กำหนดไว้ให้ผู้ถือหุ้นพรรคการเมืองมีอำนาจจัดการบุคคลอื่นใด
ซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดเป็นการชำระบัญชีของพรรคการเมือง

3. ความเป็นอิสระของพรรค

3.1 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าพรรคมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นพรรค และจะถือเป็นพรรคอิสระของ
พรรคการเมืองได้

- (ก) เป็นผู้ถือหุ้นในหุ้นออกโดยคนอีกทั้งเกินกว่า 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นโดย
มติที่
- (ข) มีผู้ถือหุ้นโดยนิติบุคคลเป็นผู้ถือหุ้นในหุ้นเกินกว่า 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของพรรค
- (ค) มีผู้ถือหุ้นโดยนิติบุคคลเป็นผู้ถือหุ้นในหุ้นเกินกว่า 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของพรรค
- (ง) มีกรรมการหรือผู้บริหารของพรรคเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารของผู้ถือหุ้นโดยนิติบุคคล (เว้นแต่กรณีที่มีพรรคเข้าควบคุมการบริหารจัดการของผู้ถือหุ้นโดยนิติบุคคล ความที่กำหนดไว้ในข้อ 3.3 ของ
สัญญาฯ เรื่องการตั้งพรรคการเมือง)
- (จ) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้ถือหุ้นโดยนิติบุคคลในลักษณะที่ขัดแย้งกับ (ก) ถึง (ง)
หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในการพิจารณาเป็นเหตุให้พรรคมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติ
หน้าที่

ภายใต้บังคับของสัญญาฯ เรื่องการตั้งพรรคการเมือง ในกรณีที่มีปรากฏข้อเท็จจริงว่าพรรคมีความเป็นอิสระตามวรรคหนึ่ง
ให้พรรคดำเนินการ ดังนี้

- (ก) แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อดำเนินการตามมาตรการคุ้มครองผลประโยชน์และนำเรื่องไว้พิจารณา
ให้พรรคสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว
และให้ดำเนินการตามมาตรการคุ้มครองไว้ก่อน เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะดำเนินการเป็นอย่างอื่น
- (ข) แจ้งให้พรรคแจ้งต่อทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพรรคในช่วงเวลา
ตามสมควร ให้พรรคแจ้งให้ผู้ถือหุ้นโดยนิติบุคคลทราบถึงเหตุผลของการขาดความเป็นอิสระโดยละเอียด และ

ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีคุณสมบัติเป็นพันธมิตรรายใหม่ดำเนินการเพื่อให้นักธุรกิจรายใหม่สามารถเข้าถึงโทเคนดิจิทัลได้โดยสะดวกและปลอดภัย

3.2 พันธกิจของโทเคนดิจิทัลที่สนับสนุนการเป็นพันธมิตรรายใหม่ได้แก่การให้บริการแก่พันธมิตรรายใหม่

(ก) ร้อยละ 50 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้ในวันขึ้นตลาด

(ข) ร้อยละ 50 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้ในวันขึ้นตลาดของโทเคนดิจิทัลแต่ละราย

การคำนวณสัดส่วนการถือครองโทเคนดิจิทัลตามวรรคหนึ่ง ให้คำนวณโทเคนดิจิทัลที่มีอยู่โดยสมบูรณ์ในตลาดในวันขึ้นตลาดด้วย

4. ความรับผิดชอบของพันธมิตร

4.1 พันธกิจที่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่พันธมิตรรายใหม่ ผู้รับประโยชน์ หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของพันธมิตร หากพันธมิตรได้ปฏิบัติตามหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเป็นอันดีแล้ว โดยปฏิบัติตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มที่และด้วยความระมัดระวังของผู้อื่นระมัดระวังโดยสมควร และดำเนินการตามสัญญาที่ลงนามไว้ พันธกิจที่ควรปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกฎหมายที่ไม่ได้ให้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)

4.2 พันธกิจที่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่พันธมิตรรายใหม่ ผู้รับประโยชน์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือการละเลยละเว้นการกระทำ ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือของบุคคลอื่นใด หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ปฏิบัติตามหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังเป็นอันดีแล้วในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาที่ลงนามไว้ พันธกิจที่ควรปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกฎหมายที่ไม่ได้ให้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)

4.3 พันธกิจที่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่พันธมิตรรายใหม่ ผู้รับประโยชน์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือการละเลยละเว้นการกระทำ ของตน ซึ่งเป็นการปฏิบัติตามหน้าที่โดยสุจริต และระมัดระวัง เป็นสภาพที่สมควรจะพึงระวังและ

5. การขอใช้ความเสียหายจากพันธมิตร

5.1 ให้พันธมิตรมีสิทธิได้รับเงินชดเชยความเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการตามกฎหมาย หรือที่เรียกชดเชยอื่นใด ซึ่งพันธมิตรได้ดำเนินการตามที่สมควรจะพึงดำเนินการด้วยความระมัดระวังเป็นอันดีแล้วของผู้รับประโยชน์ และมีความรู้ความสามารถของที่ปรึกษาตามกฎหมาย หรือที่ปรึกษาอื่นใดดังกล่าว ตลอดจนการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่พึงเกิดขึ้นจากการดำเนินการตามหน้าที่ใด ๆ อันพันธมิตรได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่พันธมิตรได้ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มที่และด้วยความระมัดระวังของผู้อื่นระมัดระวังโดยสมควร และดำเนินการตามสัญญาที่ลงนามไว้ พันธกิจที่ควรปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกฎหมายที่ไม่ได้ให้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)

5.2 ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ เงินชดเชยความเสียหาย และการรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งจะรวมกับมูลค่าที่เป็นผลมาจากภาระค่า หรือการละเลยละเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือไม่ก็ตาม หรือส่วนหนึ่งของมูลค่าที่ได้รับจากการแต่งตั้งจากพันธมิตรด้วย

5.3 เงินคงให้ความเสียหายตามข้อนี้

- (ก) เป็นเงินที่บริษัทจะได้รับเพื่อชดเชยเงินคงให้ความเสียหายอันใดที่บริษัทมีสิทธิได้รับตามกฎหมาย
- (ข) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่บริษัทพ้นจากตำแหน่ง หรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งแล้ว
เป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

เอกสารแนบท้าย 2

สิทธิ นานา และความสัมพันธ์ของผู้ออกตั้งทรัพย์สิน

1. สิทธิ
- (ก) ผู้ออกตั้งทรัพย์สินสามารถใช้จ่ายเงินจาก และดำเนินการใด ๆ โดยอาศัย
1. ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษาทางกฎหมายในการตีความสัญญาออกตั้งทรัพย์สิน หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อจำกัดของสัญญาหรือไม่มีก็ตาม) รวมถึงความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับเอกสาร
 2. คำแนะนำความเห็นคำชี้แจงหรือข้อสรุปจากผู้เชี่ยวชาญพิเศษเฉพาะด้านนิติศาสตร์หรืออื่น ๆ ในการปฏิบัติ ผู้ขายหรือบริษัท ผู้ประเมินราคา และบุคคลอื่นใดที่ผู้ออกตั้งทรัพย์สินจะดำเนินการ และผู้ที่ผู้ออกตั้งทรัพย์สินเชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ผู้ออกตั้งทรัพย์สินจะดำเนินการนั้น
 3. เอกสารที่ผู้ออกตั้งทรัพย์สินเชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้รับประโยชน์ได้ส่งต่อทรัพย์สินให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับเอกสาร และ
 4. เอกสารอื่นใดที่ผู้ออกตั้งทรัพย์สินเชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้รับประโยชน์ได้ส่งต่อทรัพย์สินให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับเอกสาร และ
- (ข) ผู้ออกตั้งทรัพย์สินไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ออกตั้งทรัพย์สินได้กระทำการ หรือละเว้นการดำเนินการโดยสุจริตและระมัดระวัง โดยปราศจากความบกพร่องมาแต่แรก และหากมีความเห็น คำแนะนำ คำชี้แจง ข้อสรุปหรือเอกสารที่ผู้ออกตั้งทรัพย์สินได้รับความเชื่อ 1 ของเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาออกตั้งทรัพย์สินนี้ นอกจากนั้น ผู้ออกตั้งทรัพย์สินสามารถอ้างถึงหรือใช้เอกสารอื่นใด ๆ ที่ได้รับโดยไม่จำกัดวงจรถดสอบเพิ่มเติม หากว่าผู้ออกตั้งทรัพย์สินได้ปฏิบัติตามที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังอันสมควรแล้ว และเห็นว่าไม่มีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของเอกสารที่ผู้ออกตั้งทรัพย์สิน
- (ค) ผู้ออกตั้งทรัพย์สินมีสิทธิดำเนินการจากหนังสือหรือเอกสารอื่นใดในเอกสารสัญญาใด ๆ ซึ่งผู้ออกตั้งทรัพย์สินในฐานะผู้ถือเอกสารดังกล่าวเห็นสมควรให้จากบริษัทผู้ถือเอกสารสัญญาใด ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 8 (แต่ไม่รวมถึงการของนิติบุคคลอื่นใด) ของหนังสือชี้ชวน
2. นานาและความรับผิดชอบ
- 2.1 ผู้ออกตั้งทรัพย์สินมีหน้าที่ดำเนินการให้มีการออกตั้งทรัพย์สินได้ไม่น้อยกว่า 100 ใน ดินแดน เขตเมือง และพื้นที่อื่น (ซึ่งจะคิดขึ้นภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีการเสนอขายเอกสารสัญญา) ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 ของสัญญาออกตั้งทรัพย์สินนี้ โดยผู้ออกตั้งทรัพย์สินจะยินยอมให้ทรัพย์สินของผู้ออกตั้งทรัพย์สิน รวมถึงทรัพย์สินในโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือการจะผูกพัน ทั้งนี้ ผู้ออกตั้งทรัพย์สินจะปฏิบัติตามหน้าที่ในฐานะผู้ถือหุ้นของเจริญ เอสเสท อินฟราสตรักเจอร์เฉพาะที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 1 ข้อ 2.7(ก) เท่านั้น



2.2 ผู้ก่อตั้งบริษัทมีหน้าที่ความรับผิดชอบสูง ซึ่งต้องปฏิบัติตามพันธกิจที่วางไว้เป็นกรอบ
เพื่อประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นและผู้รับประโยชน์โดยรวม และเป็นไปตามพันธกิจที่วางไว้ ซึ่งผู้ก่อตั้งบริษัท
มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นและผู้รับประโยชน์โดยรวม (ถ้ามี) และต้องปฏิบัติตามพันธกิจที่
(ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งบริษัทมีหน้าที่ความรับผิดชอบสูงในการดำเนินการตามพันธกิจที่
กำหนดไว้ในสัญญาที่ผู้ก่อตั้งบริษัทมี

ผู้ก่อตั้งบริษัทมีหน้าที่ดังต่อไปนี้ โดยผู้ก่อตั้งบริษัทต้องปฏิบัติตามพันธกิจที่ผู้ถือหุ้นและผู้รับประโยชน์กำหนดไว้

- (ก) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของธุรกิจ หรือข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาที่ผู้ก่อตั้งบริษัทมีกับผู้ถือหุ้น
โดยเปิดเผย
- (ข) ผู้ก่อตั้งบริษัทต้องปฏิบัติตามพันธกิจที่ผู้ก่อตั้งบริษัทมีกับผู้ถือหุ้นและผู้รับประโยชน์
โดยการดำเนินการตามพันธกิจที่ผู้ก่อตั้งบริษัทมีกับผู้ถือหุ้นและผู้รับประโยชน์
และดำเนินการตามพันธกิจที่ผู้ก่อตั้งบริษัทมีกับผู้ถือหุ้นและผู้รับประโยชน์
และดำเนินการตามพันธกิจที่ผู้ก่อตั้งบริษัทมีกับผู้ถือหุ้นและผู้รับประโยชน์
- (ค) จัดทำ รายงาน และตรวจสอบสัญญา ข้อตกลง และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับงาน
ตามที่ผู้ก่อตั้งบริษัทมีกับผู้ถือหุ้นและผู้รับประโยชน์
- (ง) ผู้ก่อตั้งบริษัทและนายทะเบียนผู้ถือหุ้นและผู้รับประโยชน์จะร่วมกันดำเนินการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและผู้รับ
ประโยชน์ตามสัญญาที่ผู้ก่อตั้งบริษัทมีกับผู้ถือหุ้นและผู้รับประโยชน์ ตามที่ผู้ก่อตั้งบริษัทมีกับผู้ถือหุ้นและผู้รับ
ประโยชน์
- (จ) การบริหารจัดการของธุรกิจ ผู้ก่อตั้งบริษัทจะต้องปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ก่อตั้งบริษัทตามที่กำหนดไว้
ในสัญญาที่ผู้ก่อตั้งบริษัทมีกับผู้ถือหุ้นและผู้รับประโยชน์ และปฏิบัติตามหน้าที่ที่ผู้ก่อตั้งบริษัทมีกับผู้ถือหุ้นและผู้รับ
ประโยชน์
- (ฉ) ต้องไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการขัดขวางผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้รับประโยชน์ เว้นแต่กรณีที่ผู้ถือหุ้นและผู้รับ
ประโยชน์ได้ให้ความเห็นชอบแล้ว
- (ช) แจ้งให้บริษัททราบโดยทันทีเมื่อผู้ถือหุ้นและผู้รับประโยชน์ที่ผู้ก่อตั้งบริษัทมีกับผู้ถือหุ้นและผู้รับ
ประโยชน์ได้ให้ความเห็นชอบแล้ว หรือถูกกล่าวหาโดยสำนักงาน ก.ล.ด. หรือมีเหตุให้เชื่อว่าจะถูกฟ้องเป็นจำเลย ถูกดำเนินคดี หรือถูก
กล่าวหาโดย ซึ่งส่งผลกระทบต่อโครงการของโครงการที่ผู้ก่อตั้งบริษัทมีกับผู้ถือหุ้นและผู้รับประโยชน์
หรือเป็นเหตุให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับประโยชน์เกิดความเสียหาย
- (ซ) ส่งเอกสารใด ๆ ตามที่บริษัทมีหน้าที่ต้องดำเนินการตรวจสอบการดำเนินงานของผู้ก่อตั้งบริษัทตามที่ผู้ถือหุ้นและผู้รับ
ประโยชน์กำหนดไว้ หนังสือชี้ชวน และหนังสืออื่นใดจากผู้ถือหุ้นและผู้รับประโยชน์
- (ฌ) จัดทำงบการเงินของธุรกิจตามที่ผู้ถือหุ้นและผู้รับประโยชน์กำหนดไว้ โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นจะต้องมีการ
ตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด.

๓๑) จัดทำทะเบียนผู้รับประโยชน์ โดยจะลงนามภายใต้การกำกับของเจ้าพนักงานทะเบียนผู้รับประโยชน์ และหาวิธีการเก็บรักษาทะเบียนผู้รับประโยชน์ ไม่ว่าจะโดยหนังสือหรือบางส่วนให้ผูกมัดข้อขึ้นได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3. พนักงานหรือบริษัทที่กระทำความผิดต่อเจ้าพนักงาน หรือ ผู้ให้บริการระบบสารสนเทศไทยแลนด์จึงผิดไม่สามารถปฏิบัติตามนี้ได้

ไม่ว่าในกรณีใด ๆ หากผู้ถือหุ้นหรือบริษัท หรือผู้ให้บริการระบบสารสนเทศไทยแลนด์จึงผิดไม่สามารถปฏิบัติตามนี้ได้ ไม่ถือว่าเป็นการผิดของเจ้าพนักงานความจำเป็น เพื่อป้องกัน อันตราย หรือจำกัต้องมีให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของเจ้าพนักงานหรือผู้รับประโยชน์หรือบาง โดยที่เจ้าพนักงานจะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการของทรัพย์สินของตนในระหว่างนี้ได้

4. การจำกัดความรับผิดชอบของผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นหรือบริษัทไม่ต้องรับผิดชอบต่อเจ้าพนักงาน หากการกระทำหรือละเว้นการกระทำของเจ้าพนักงาน (ในส่วนที่กระทำได้) ไม่เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือคำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะโดยมีหรือไม่มีเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นหรือบริษัทไม่ต้องรับผิดชอบต่อเจ้าพนักงานที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาหรือข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญาของผู้ถือหุ้นก็ได้

ผู้ถือหุ้นหรือบริษัทไม่ต้องรับผิดชอบต่อเจ้าพนักงาน หากการกระทำหรือละเว้นการกระทำของผู้ถือหุ้นหรือบริษัทตามข้อ ๑ ของเอกสารแนบท้าย 2 นี้ (ในส่วนที่กระทำได้) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือคำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะโดยมีหรือไม่มีเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นหรือบริษัทไม่ต้องรับผิดชอบต่อเจ้าพนักงานที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาหรือข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญาของผู้ถือหุ้นก็ได้เนื่องจากเหตุผลดังนี้

เอกสารแนบที่ 3

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้รับประโยชน์

1. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้รับประโยชน์

- (ก) การเป็นผู้รับประโยชน์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ขึ้นในลักษณะของสัญญาซื้อขายหรือการโอนทรัพย์สินจากผู้รับประโยชน์กับบริษัท และมิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ขึ้นในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือสหภาพระหว่างบริษัทและผู้รับประโยชน์ และในระหว่างผู้รับประโยชน์ด้วยกัน
- (ข) การเป็นผู้รับประโยชน์มิได้ทำให้บุคคลซึ่งมีส่วนในกรณีที่มีทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่พึงพอใจต่อการชำระหนี้แก่บริษัท ผู้ก่อตั้งทรัสต์ พี่เลี้ยงเจ้าของทรัสต์ โฉมทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของทรัสต์ จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เหล่านั้น
- (ค) ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนเป็นเงินใด ๆ จากกองทรัสต์โดยตรง นอกจากความคุ้มครองจากการเรียกร้องสิทธิในหุ้นของผู้ถือหุ้นโกลเดนคิงดอมทรัสต์ เพื่อป้องกันมิให้ทรัพย์สินโดยตรงของกองทรัสต์ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือภาระผูกพัน โดยไม่ได้ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ บริษัทไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตามข้อบังคับทรัสต์นี้ พันธกิจที่รวม และหรือ วัตถุประสงค์ของผู้ถือหุ้นโกลเดนคิงดอม กล่าวคือ ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากกองทรัสต์ แต่จะได้รับผลตอบแทนจากการเป็นผู้อยู่ในโกลเดนคิงดอมตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนเท่านั้น
- (ง) การเป็นผู้รับประโยชน์มิทำให้ผู้รับประโยชน์หรือบุคคลซึ่งใดมีสิทธิเรียกร้องหนี้หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด ผู้รับประโยชน์เพียงสิทธิคิดตามมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ตนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์จัดรายการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน บริษัทหรือโกลเดนคิงดอม พันธมิตรหรือทรัสต์นี้ หรือบรรษัทบริบาลทรัสต์ฯ อันมีผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่าย จ่าย โอน ไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามบทบัญญัติที่บรรษัทบริบาลทรัสต์กำหนด
- (จ) ผู้รับประโยชน์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามสัดส่วนและวิธีการที่จะระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน
- (ฉ) สิทธิประโยชน์อื่นๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน สัญญาฉบับนี้ ทรัสต์นี้ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เอกสารแนบท้าย 4

สิทธิ นานา และความร่วมมือของพันธมิตรในการพัฒนาระบบสารสนเทศดิจิทัล

1. สิทธิ นานา และความร่วมมือของพันธมิตรในการพัฒนาระบบสารสนเทศดิจิทัล
 - (ก) ผู้ให้บริการระบบสารสนเทศดิจิทัลต้องปฏิบัติตามหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และใช้ความรู้ ความสามารถ และความเชี่ยวชาญของตนอย่างเต็มที่เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาระบบสารสนเทศดิจิทัล โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดของพันธมิตรอย่างเคร่งครัด และเป็นไปตามสัญญาที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ ผลของงาน กฎหมายที่เกี่ยวข้อง หนังสือชี้ชวน และข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องได้ให้ไว้เป็นเงื่อนไขของสัญญา (ถ้ามี)
 - (ข) ผู้ให้บริการระบบสารสนเทศดิจิทัลมีหน้าที่ที่ต้องดูแลความครบถ้วนถูกต้องของแผนผังแสดงรายการ ข้อมูลการสารสนเทศดิจิทัลและร่างหนังสือชี้ชวน และติดตาม ตรวจสอบ และตรวจสอบกับผู้ถือโฉนดที่ดินดิจิทัลดำเนินการให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาซื้อขายที่ดินดิจิทัล และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้คำนึงถึงความพร้อมสำหรับการดำเนินงานต่อไปได้อีกด้วย
 1. ดูแลและดำเนินการตามหน้าที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ถือโฉนดที่ดินดิจิทัลปฏิบัติตามหน้าที่ให้เป็นไปตามแผนผังแสดงรายการ แผนผังหนังสือชี้ชวน สัญญาซื้อขายที่ดินดิจิทัล และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 2. ตรวจสอบดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดใน สัญญาซื้อขายที่ดินดิจิทัลและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 3. ให้คำแนะนำหรือผู้ถือที่ดินดิจิทัลในการดำเนินการตามหน้าที่ของผู้ถือโฉนดที่ดินดิจิทัล การแจ้ง หรือประกาศให้ผู้ถือโฉนดที่ดินดิจิทัลทราบถึงข้อมูลต่างๆ
 - (ค) ไม่ควรมีส่วนช่วยเหลือผู้ถือโฉนดที่ดินดิจิทัลในการดำเนินการตามหน้าที่ของผู้ถือโฉนดที่ดินดิจิทัล หรือดำเนินการอื่นใดที่ขัดต่อหน้าที่ที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
 - (ง) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ถือที่ดิน ภายในระยะเวลาที่กำหนด

ข้อมูลที่ต้องนำส่ง	ระยะเวลาที่ต้องนำส่ง
1. ร่างหนังสือชี้ชวน	ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ยื่นเรื่องใน สัญญาซื้อขายที่ดินดิจิทัล
2. แผนผังรายการจ่ายเงินสดตามแบบที่กำหนด โดยธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีรายละเอียดข้อมูลของผู้ถือโฉนดที่ดินดิจิทัล	ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันครบกำหนดจ่าย ผลตอบแทนแก่ผู้ถือโฉนดที่ดินดิจิทัล
3. แผนการเงินของกองทรัสต์ (เฉพาะในกรณี ที่ทรัสต์มีหนี้สินที่จัดหางบการเงิน ภายใต้ กฎที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาระบบสารสนเทศดิจิทัล)	ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของระยะเวลา บัญชีของกองทรัสต์



ข้อมูลที่ต้องนำเสนอ:	ระยะเวลาที่ต้องนำเสนอ
ต่อประธาน คณะกรรมการ หรือผู้แทนอื่นใด หรือกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง บัญชีเวียน ระเบียบ หรือเปลี่ยนแปลง ระเบียบ หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้บริษัทมีหน้าที่ต้องจัดทำงบการเงิน โดยบริษัทสามารถมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดทำ เป็นผู้จัดการการเงินของบริษัทได้ด้วย คำใช้จ่ายของทรัพย์สินได้ โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต จากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยบริษัทสามารถมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดทำงบการเงินของบริษัทได้	
4. ข้อมูลอื่นใดตามที่บริษัทหรือบุคคล (ซึ่งรวมถึงบริษัท) จำเป็นต้องเปิดเผยหรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่ามีผลกระทบต่อความเข้าใจหรือการตัดสินใจของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวในแบบที่เปิดเผยต่อสาธารณะ	ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับข้อมูล



เอกสารแนบท้าย 5

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหุ้นสามัญ
และวงเงินเพื่อซื้อหุ้นเพิ่มทุนของโพนเนเชียล จำกัด เพื่อการลงทุนในต่างประเทศ



เอกสารแนบท้าย 5

หลักเกณฑ์ในการอนุมัติผู้ถือโฉนดดิจิทัล

การอนุมัติของผู้ถือโฉนดดิจิทัลจะกระทำโดยวิธีทางอิเล็กทรอนิกส์ภายใต้หลักเกณฑ์และวิธีการในการอนุมัติผู้ถือโฉนดดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในเอกสารนี้ โดยที่มติของผู้ถือโฉนดดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบจากการดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบนี้ จะผูกพันผู้ถือโฉนดดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงมติหรือไม่ก็ตาม

1. มติ

1.1 มติทั่วไป

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้นับเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ขององค์ประกอบที่จำเป็นในการอนุมัติของผู้ถือโฉนดดิจิทัลตามข้อ 2.4 ของเอกสารแนบนี้ (องค์ประกอบที่จำเป็น)

- ก) การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในกองทรัสต์
- ข) การจำหน่ายทรัพย์สินเกินจำนวนสูงสุดที่กำหนดไว้หรือที่จะได้จำนวนส่วนล้านถึงล้าน ๗ ส่วนที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
- ค) การกำหนดค่าตอบแทนเงินปันผลต่อหน่วย หรือบริหารจัดการกองทรัสต์ (Property Manager) ขึ้นกับผู้ถือโฉนดดิจิทัลประจำ
- ง) การดำเนินการใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องในการนี้ที่ผู้ถือโฉนดดิจิทัลไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้หมดภายใน 2 ปีนับแต่วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ
- จ) เรื่องสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้ถือโฉนดดิจิทัลเห็นสมควรนำข้อเสนอกจากผู้ถือโฉนดดิจิทัล และ
- ฉ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาจัดตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ ก) ถึง จ)

1.2 มติพิเศษ

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้นับเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น

- ก) การขายหรือจำหน่ายไปซึ่งหุ้นในบริษัท เอสเคพี ซิมิลิเอร์ จำกัด หรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในกองทุนซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการโดยบริษัท เอสเคพี ซิมิลิเอร์ขึ้นเฉพาะในกรณีซึ่งนอกเหนือจากเหตุผลที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
- ข) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์จากการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโฉนดดิจิทัล
- ค) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง คชชากฎ หรือยกเลิกสัญญาที่สำคัญในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือโฉนดดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญ เช่น สัญญากับหน่วยงานสหกรณ์ หรือสัญญาบริหารกองทุนลงทุน
- ง) การเลิกกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาจัดตั้งทรัสต์

ข) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินซึ่งมีวันเริ่มเช่าก่อนวันที่ 10 มิถุนายน 2568

2. วิธีพิจารณาณัติ

2.1 หนังสือขออนัติ

หนังสือขออนัติจากผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์จะต้องมีรายละเอียดขั้นตอนและข้อมูลของเรื่องที่จะเสนอขออนัติเพื่อรอผลการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์ หรือมติที่จะขอให้ผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์มีมติให้การอนุมัติ วิธีการตอบคำถามข้อมูลเพิ่มเติม และช่วงเวลาที่เป็นข้อสรุปตามข้อมูล วันและช่วงเวลาที่เป็นวันลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์ ("วันลงมติ")

2.2 วันกำหนดลงมติ

ผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์จะแจ้งวันและเวลาที่จะเป็นวันกำหนดลงมติให้ผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์ 30 วันล่วงหน้าสำหรับการที่จะเป็นมติสิทธิลงมติในเรื่องที่จะขออนุมัติในคราวครั้ง ("วันกำหนดลงมติเพื่อการลงมติ") โดยผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์จะแจ้งวันกำหนดลงมติเพื่อการลงมติให้ผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันกำหนดลงมติเพื่อการลงมติ โดยในวันที่มีการลงมติในวันกำหนดลงมติจะมีการลงมติในวัน จะมีการแจ้งมติหรือมติที่จะมีการลงมติโดยเสียงข้างมากเกินกว่าครึ่งของผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์

2.3 ระยะเวลาและวิธีการจัดส่งหนังสือขออนัติ

ผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์จะส่งหนังสือขออนุมัติในการลงมติให้ผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์ ตามที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในรายชื่อผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์ที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดลงมติเพื่อการลงมติ โดยการส่งทางอิเล็กทรอนิกส์วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นใด และแจ้งกำหนดการลงมติให้ทั่วถึงตามที่ทราบ ตามที่จัดส่งให้มีการประกาศในเว็บไซด์ของผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์ ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่มีมติลงมติ

2.4 องค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์

การลงมติของผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์คือมติของผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์ที่มีสิทธิออกเสียง (ไม่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ) มากกว่าร้อยละ 25 คนหรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์ทั้งหมด ณ วันกำหนดลงมติ และต้องมีโกลเดนคิตีฟัลด์รวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนโกลเดนคิตีฟัลด์ทั้งหมด ณ วันกำหนดลงมติ

2.5 วิธีการโหวตลงคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์มีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งโกลเดนคิตีฟัลด์ที่ตนถือ โดยการโหวตลงคะแนนเสียงจะอ้างอิงจากรายชื่อและจำนวนโกลเดนคิตีฟัลด์ซึ่งระบุในรายชื่อผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์ที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดลงมติเพื่อการลงมติ โดยผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์อาจได้เลือกเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในวันอื่น ๆ

2.6 วิธีการลงมติ

ก) หลังจากที่มีการส่งหนังสือขออนุมัติให้ผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์ตามวิธีที่กำหนดในข้อ 2.3 ของเอกสารแนบนี้แล้ว ในวันทำการถัดไปผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์ที่มีสิทธิในการลงมติสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมผ่านทางอิเล็กทรอนิกส์จากผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์ได้จัดไว้ โดยจะเปิดเขตไว้เป็นระยะเวลา 30 วัน ("ระยะเวลาสอบถาม") โดยผู้ถือหุ้นโกลเดนคิตีฟัลด์จะดำเนินการตอบคำถามซึ่งเห็นว่าเกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจว่าจะสามารถกระทำได้ ภายในช่วงระยะเวลาสอบถาม



- ข) ผู้ชงบทโศกณัติจึงกำหนดจำนวนสิทธิการลงมติให้แก่ผู้ถือบทโศกณัติซึ่งผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ล่วงหน้า 7 วันก่อนวันลงมติ
- ค) การลงมติจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ที่กำหนดโดยผู้ชงบทโศกณัติ ซึ่งจะต้องให้ผู้ถือบทโศกณัติตรวจสอบในทุกๆ ครั้งที่มีการลงมติ โดยการลงมติผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์จะเป็นไปโดยสมัครใจ กำหนดและกำหนดการสำหรับการลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์ตามที่กฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งเมื่อถึงกับใช้กฎหมายฉบับนี้กำหนด
- ง) ในการลงมติในแต่ละครั้ง จะเปิดโอกาสให้มีการลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์เป็นระยะเวลา 5 วัน อย่างไรก็ตาม ผู้ชงบทโศกณัติหรือหาญพิจารณาจากระยะเวลาการลงมตินี้มากกว่าที่กำหนดก็ได้ โดยให้ผู้ชงบทโศกณัติพิจารณาว่าผู้ถือบทโศกณัติพิจารณาว่าสมควรต่อระยะเวลาลงมติ โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ชงบทโศกณัติ

2.7 แจ้งผลการลงมติ

ผู้ชงบทโศกณัติจึงจะแจ้งผลการลงมติให้ผู้ถือบทโศกณัติทราบผ่านทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ชงบทโศกณัติ ภายใน 3 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาลงมติ

สัญญาซื้อขายที่ดินนี้ทำขึ้นเป็น 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจข้อความใน
สัญญาก่อนที่จะลงนามลงนามแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน (ตัวจริง) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

หรือมี

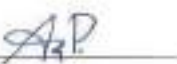
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน โททพณีสถิต จำกัด

ลงชื่อ 

(นางชिरพรรณ กิตวียง)
Executive Director

ลงชื่อ 

(นายภู่ ชिरพรรณ)
Director

ลงชื่อ  พยาน

(นางสาววิภา คุ้มเกียรติ)



ผู้ให้บริการระบบสารสนเทศดิจิทัล

บริษัท โอบิเอน เอกซ์ จำกัด

พงษ์

(นางสาวจิตติมาพร ขวาศิขระ)

กรรมการ

และ

(นางสาวกมลดา สิงห์นิลประเสริฐ)



ผู้จัดทำบัญชี

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด

ลงชื่อ 
(นายวิรัตน์ วงศ์กิจสวัสดิ์)
กรรมการ

ลงชื่อ 
(นางสาวสิริพรรณ สุฑาดี)
กรรมการ

ลงชื่อ  พยาน
(นางสาวสิริพรรณ สุฑาดี)

REAL ESTATE EXPONENTIAL
Company Limited





เอกสารแนบ 4 ความคิดเห็นของทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

16 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์ สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด เป็นผู้เสนอขายโทเคนดิจิทัล นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้เสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และแบบแสดงรายการเสนอขาย รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บมยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ ภัทรวิกรม) (นายเกริ อิชยพฤกษ์)

ทรัสต์





เอกสารแนบ 5

หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล จะกระทำโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในเอกสารนี้ โดยที่มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบจากการดำเนินการตาม หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบนี้ จะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงมติหรือไม่ก็ตาม

มติ

มติทั่วไป

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้อีกเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ขององค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามข้อ 2.4 ของเอกสารแนบนี้ ("องค์ประกอบที่จำเป็น")

ก) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ในกองทรัสต์

ข) การจำหน่ายทรัพย์สินเกินจำนวนสูงสุดที่กำหนดไว้หรือที่จะได้คำนวณสำหรับปีนั้น ๆ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

ค) การกำหนดค่าตอบแทนเพิ่มเติมให้ HHR หรือบริษัทบริหารจัดการทรัพย์สิน (Property Manager) อื่นที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะว่าจ้าง

ง) การดำเนินการใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้หมดภายใน 2 ปีนับแต่วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ

จ) เรื่องสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ

ฉ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ ก) ถึง จ)

มติพิเศษ

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้อีกเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น

ก) การขายหรือจำหน่ายไปซึ่งหุ้นใน เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น โดยทรัสต์ หรือการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการโดย เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เฉพาะในกรณีซึ่งนอกเหนือจากขอบเขตที่กำหนดไว้แล้วในหนังสือชี้ชวน

ข) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทน หรือการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ค) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่ออายุ หรือยกเลิกสัญญา ที่สำคัญในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญ เช่น สัญญารับประกันผลตอบแทน หรือสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุด

ง) การเลิกกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

จ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ ก) ถึง ง)



วิธีการขอมติ

หนังสือขอมติ

หนังสือขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องมีรายละเอียดและข้อมูลของเรื่องที่จะเสนอขอมติเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือโทเคนดิจิทัล พร้อมมติที่จะขอให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอนุมัติ วิธีการลงมติ วิธีการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม และช่วงเวลาที่เปิดให้สอบถามข้อมูล วันและช่วงเวลาที่เปิดให้ลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์ ("หนังสือขอมติ")

วันกำหนดสิทธิ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งวันและเวลาซึ่งจะเป็นวันกำหนดสิทธิผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ วันเวลาดังกล่าวซึ่งจะเป็น ผู้มีสิทธิลงมติในเรื่องที่จะขอมติในแต่ละครั้ง ("วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ") โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยในวันที่มีการแจ้งวันกำหนดสิทธิ เพื่อการลงมตินั้นจะมีการแจ้งหัวข้อเรื่องที่จะมีการขอมติโดยสังเขป เพื่อเป็นข้อมูลแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ระยะเวลาและวิธีการจัดส่งหนังสือขอมติ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะส่งหนังสือทางอิเล็กทรอนิกส์ในการขอมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยการส่งทางอีเมลหรือวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นใด และแจ้งกำหนดการลงมติให้กรัสตราบ รวมถึงจัดให้มีการประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่เปิดให้ลงมติ

องค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องมีผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิออกเสียง (ไม่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ) มาร่วมลงมติไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมด ณ วันกำหนดสิทธิ และต้องมีโทเคนดิจิทัล รวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือ ณ วันกำหนดสิทธิ

วิธีนับคะแนนเสียง

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลที่ตนถือโดยการนับคะแนนเสียงจะอ้างอิงจากรายชื่อและจำนวนโทเคนดิจิทัลซึ่งระบุในรายชื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติโดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในเรื่องนั้น ๆ

วิธีการลงมติ

ก) หลังจากที่มีการส่งหนังสือขอมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวิธีที่กำหนดในข้อ 2.3 ของเอกสารแนบนี้แล้วในวันทำการถัดไปผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิในการลงมติสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมผ่าน ช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดไว้ โดยจะเปิดเผยไว้เป็นระยะเวลา 30 วัน ("ระยะเวลาสอบถาม") โดยผู้ออกโทเคน



ดีจิทัลจะดำเนินการตอบคำถาม ซึ่งเห็นว่าเกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจเท่าที่จะสามารถกระทำได้ภายในช่วงระยะเวลาสอบถาม

ข) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งเตือนสิทธิการลงมติให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ล่วงหน้า 7 วันก่อนระยะเวลาลงมติ

ค) การลงมติจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ที่กำหนดโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลซึ่งจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบในทุก ๆ ครั้ง ที่มีการขอมติโดยการลงมติผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์จะเป็นไปตามหลักข้อกำหนดและเงื่อนไขการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ตามที่กฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งมีผลบังคับใช้ขณะนั้นกำหนด

ง) ในการลงมติในแต่ละครั้ง จะเปิดโอกาสให้มีการลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์เป็นระยะเวลา 5 วัน อย่างไรก็ตามผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาขยายระยะเวลาการลงมตินานกว่าที่กำหนดนี้ได้ โดยให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบก่อนหมดระยะเวลาลงมติ โดยการส่งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

แจ้งผลการลงมติ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งผลการลงมติให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบผ่านทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ภายใน 3 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาลงมติ





ส่วนที่ 6

การรับรองความถูกต้อง ของข้อมูล

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการ ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้า นายวีรพงษ์ ชุตินันท์ และนางสาวสิริพรรณ สุชาติ ในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทเป็นผู้ลงลายมือชื่อทำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายวีรพงษ์ ชุตินันท์ และนางสาวสิริพรรณ สุชาติ ทำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายวีรพงษ์ ชุตินันท์	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	- นายวีรพงษ์ ชุตินันท์ -
2. นางสาวสิริพรรณ สุชาติ	กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน และกิจการทั่วไป และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และเลขานุการ	- นางสาวสิริพรรณ สุชาติ -





แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ จัดทำโดย บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2568 ของ บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด ฉบับนี้ ฝ่ายการตลาดและ
นักลงทุนสัมพันธ์ จัดทำขึ้นเมื่อ วันที่ 23 มีนาคม 2569 และดำเนินการเผยแพร่เป็นการสาธารณะเมื่อ วันที่ 31 มีนาคม 2569
ทางเว็บไซต์และช่องทางการสื่อสารที่เป็นทางการต่าง ๆ ของบริษัทฯ



บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โทเคนเชียล จำกัด

989 อาคารสยามพิวรรณ์ ชั้น 12 เอ
ถนนพระรามที่ 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
อีเมล : info@realxtoken.finance
เว็บไซต์ : <https://realxtoken.finance>