summer point token

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2568

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด



2025

www.summerpointtoken.finance

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน /
หนังสือชี้ชวนเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนครั้งแรก

บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด
เสนอขาย
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์
ระดมทุนโดยการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน มีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 450,000,000 บาท
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนที่จะออกและเสนอขายในครั้งนี้มีจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 900,000,000 โทเคน
ราคาเสนอขาย 0.50 บาท ต่อโทเคน

โดยวัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์
และลงทุนในหุ้นสามัญร้อยละ 100.0 ของ บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด
ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการ

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล: บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด
ทรัสตี: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน: 7 ตุลาคม 2567
วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ: 20 กุมภาพันธ์ 2568
ช่วงเวลาการเสนอขายโทเคนดิจิทัล: 24 กุมภาพันธ์ – 14 มีนาคม 2568

การลงทุนในโทเคนดิจิทัลมีความเสี่ยงสูง ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับเงินที่ลงทุนกลับคืน ดังนั้น ก่อนลงทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวน และประเมินความเสี่ยงจากการลงทุนด้วยความระมัดระวัง รวมทั้งควรตระหนักถึงข้อจำกัดในการเปลี่ยนมือของโทเคนดิจิทัลด้วย สิ่งสำคัญ คือไม่ควรลงทุนด้วยเงินทั้งหมดที่มีอยู่ ทั้งนี้ การเผยแพร่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวนไม่ได้เป็นการแสดงว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุน หรือประกันราคาหรือผลตอบแทนของโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย หรือรับรองความสำเร็จของโครงการหรือการได้รับสินค้าหรือบริการหรือสิทธิตามที่กำหนด ทั้งนี้ การออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะกระทำได้ก็ต่อเมื่อแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีผลใช้บังคับแล้ว และได้จัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุนแล้ว หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือหนังสือชี้ชวนมีข้อความหรือรายการที่เป็นเท็จ หรือขาดข้อความสาระสำคัญที่ควรแจ้ง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ได้ซื้อโทเคนดิจิทัลไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ตามมาตรา 23 แห่งพระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 ประกอบกับมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ สิทธิเรียกร้องดังกล่าวต้องดำเนินการภายในหนึ่งปีนับจากวันที่ได้รู้หรือควรจะได้รู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลหรือหนังสือชี้ชวนมีข้อความหรือรายการที่เป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้ง แต่ไม่เกินสองปีนับจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

สารบัญ

คำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลสรุป (PROJECT OVERVIEW)

ส่วนที่ 2 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

ส่วนที่ 3 แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินกิจการ

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

ส่วนที่ 5 กองทรัสต์และทรัสตี

ส่วนที่ 6 เอกสารแนบและเอกสารที่เกี่ยวข้อง

เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญสัญญา RSTA

เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสาคัญของสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

เอกสารแนบ 3 สัญญาก่อตั้งทรัสต์

เอกสารแนบ 4 รายงานความเห็นของทรัสตี

เอกสารแนบ 5 หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล

เอกสารแนบ 6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์

ส่วนที่ 7 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

คำเตือน: ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้เพื่อทำความเข้าใจลักษณะของผลิตภัณฑ์ เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลที่ระบุในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ไม่ถือเป็นการให้คำปรึกษาทาง กฎหมาย ธุรกิจ หรือภาษี ผู้ที่ได้รับหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ควรปรึกษาที่ปรึกษากฎหมาย ธุรกิจ และภาษีเกี่ยวกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัลนี้ด้วยตนเอง



คำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อ

คำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อ

ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ คำดังต่อไปนี้ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้ด้านล่าง เว้นแต่จะกำหนดให้เป็นอย่างอื่นในเอกสารฉบับนี้

กฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล	:	พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กระบวนการ KYC	:	กระบวนการทำความรู้จักลูกค้า (Know Your Customer)
กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet)	:	กระเป๋าออนไลน์ที่ใช้เก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ เพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมต่าง ๆ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถมีกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์สำหรับถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ได้ทั้งกระเป๋าที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล และที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
การเสนอขาย	:	การออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลฉบับนี้
เงินต้นทยอยคืน	:	มูลค่าเงินต้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่จะได้รับชำระคืนจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามขั้นตอนและกรอบเวลาที่กำหนด โดยมีรายละเอียดดังที่ระบุในส่วนที่ 4 ข้อ 2
ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ SET	:	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินของโครงการ	:	อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ โดยมีรายละเอียดดังที่ระบุในส่วนที่ 3 ข้อ 3
ทรัพย์สินของกองทรัสต์	:	หุ้นร้อยละ 100.00 ในบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด โดยที่ทรัสตีจะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 1 รายซึ่งทรัสตีเป็นผู้แต่งตั้ง ถือหุ้นอีก 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสตีกำหนดเท่านั้น
ทรัสตี	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล	:	ข้อมูลรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรผลตอบแทนราย ไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
ประกาศ กจ. 15/2561	:	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ	:	ผลตอบแทนรายไตรมาสที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยมาจากกระแสรายรับจากการนำทรัพย์สินของโครงการไปหาประโยชน์ เช่น การให้เช่า หรือการให้บริการหลังหักค่าใช้จ่ายและสำรองค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สิน ค่าซ่อมบำรุงทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายคงที่ในการดำเนินงาน เป็นต้น
ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	:	บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว
ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	:	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	:	บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด
พระราชบัญญัติทรัสต์	:	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ภาษี	:	ภาษีอากร เงินเพิ่มเติม หรือค่าใช้จ่ายที่พึงต้องชำระอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน ซึ่งหน่วยงานของรัฐเรียกเก็บ รวมถึงภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย อากรแสตมป์ตลอดจนค่าปรับเบี้ยปรับ เงินเพิ่มและดอกเบี้ย หรือค่าปรับที่เกี่ยวข้องกับการชำระภาษี
วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน	:	6 วันทำการภายหลังวันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของเดือนในแต่ละปี) และ 6 วันทำการภายหลังวันที่ 15 ของเดือนพฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายนของแต่ละปี จนกระทั่งครบกำหนดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล
วันทำการ	:	วันใด ๆ (นอกเหนือจากวันเสาร์ และวันอาทิตย์) ที่มิใช่วันหยุดตามประเพณีของ สถาบันการเงินตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด
วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์	:	วันที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการโอนหุ้นร้อยละ 100.00 ใน บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ให้กับทรัสตีสำเร็จเสร็จสิ้นภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ วันดังกล่าวจะไม่เกิน 15 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขาย
วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ	:	วันที่ครบกำหนดอายุสิทธิการเช่าที่ดินของทรัพย์สินของโครงการ โดยนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น จนถึงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592
วันปิดการเสนอขาย	:	ภายในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 หรือวันที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ได้รับเงินค่าจองซื้อครบถ้วนตามที่กำหนด แล้วแต่กรณีใดจะเกิดก่อน หรือวันที่อื่นใดที่อาจมีการกำหนดเพิ่มเติมโดยมีรายละเอียดการเสนอขายดังที่ระบุไว้ในส่วนที่ 5
ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Digital Asset Exchange)	:	ศูนย์กลางหรือเครือข่ายใด ๆ ที่อนุญาตให้ผู้ซื้อและผู้ขายทำการซื้อขายหรือ แลกเปลี่ยนสินทรัพย์ดิจิทัลต่าง ๆ โดยใช้ทั้งสกุลเงินทั่วไป (Fiat Currency) และสินทรัพย์ดิจิทัล

		อื่น ๆ ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการเป็นศูนย์ซื้อขาย สินทรัพย์ดิจิทัลภายใต้กฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล
สัญญา RSTA	:	สัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ระหว่าง บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด และผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีสรุปสาระสำคัญในเอกสารแนบ 1
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	:	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ระหว่างทรัสตี ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีสรุปสาระสำคัญในส่วนที่ 6 และเอกสารแนบ 5
สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์	:	สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยจัดทำขึ้นระหว่าง บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ซึ่งมีสรุปสาระสำคัญในเอกสารแนบ 4
สัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน	:	สัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นสถานที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการ โดยเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี ระหว่าง บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด (ผู้ให้เช่าที่ดิน) และ บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (ผู้เช่าที่ดิน) ซึ่งมีสรุปสาระสำคัญในเอกสารแนบ 2
สัญญาซื้อขายหุ้น	:	สัญญาซื้อขายหุ้น ระหว่าง ผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ผู้ซื้อ) และ (1) บริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส จำกัด และ (2) บีที พีเคเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ ลิมิเต็ด (รวมเรียกว่าผู้ขาย) ซึ่งมีสรุปสาระสำคัญในเอกสารแนบ 3
สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)	:	สัญญาทางอิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับการให้สิทธิแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
สำนักงาน ก.ล.ต.		สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หนังสือชี้ชวน	:	แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ตามที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติม
แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	:	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวน ตามที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติม
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ หรือ Summer Point Token หรือ SUMX	:	ชื่อของโทเคนดิจิทัลที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้
AML / CTPF (Anti-Money Laundering and Counter Terrorism and Proliferation of Weapon of Mass Destruction Financing)	:	การป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้ายและการแพร่ขยายอาวุธที่มีอานุภาพทำลายล้างสูง
ANS	:	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
BC	:	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
Bitkub	:	บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง
BPKN3	:	บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เสร็จสิ้น
eFin	:	บริษัท ออนไลน์แอสเซ็ท จำกัด
Grand Asset	:	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด
ICO (Initial Coin Offering)	:	การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรก
KF	:	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
TKX Chain หรือ Token X Blockchain	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4

ส่วนที่ 1

ภาพรวมและข้อมูลสำคัญ
(Project Overview)

ส่วนที่ 1

ภาพรวมและข้อมูลสำคัญ (Project Overview)

ภาพรวมและสรุปข้อมูลสำคัญ

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ (SUMX)

1. ข้อมูลสำคัญ

1.1 ข้อมูลโดยทั่วไปของโทเคนดิจิทัล

ชื่อโทเคนดิจิทัล (ภาษาไทย)	:	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์
ชื่อโทเคนดิจิทัล (ภาษาอังกฤษ)	:	Summer Point Token
ประเภทของโทเคนดิจิทัล	:	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	:	บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด
ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล	:	ภายหลังการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ต่อประชาชนทั่วไปเสร็จสิ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการเพื่อนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ทั้งหมดเข้าจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยสำนักงาน ก.ล.ต. เช่น บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด (“**Bitkub**“)
ผู้สอบบัญชี	:	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
ทรัสตี	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
การครบกำหนดอายุโครงการ / อายุของโครงการ	:	วันที่ครบกำหนดอายุสิทธิการเช่าที่ดินของทรัพย์สินของโครงการ โดยนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น จนถึงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592
กฎหมายที่ใช้บังคับ	:	กฎหมายไทย

1.1.1 รายงานการใช้เงิน

ตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (“ICO”) เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 ถึง วันที่ 14 มีนาคม 2568 จำนวน 900,000,000 โทเคน ในราคาเสนอขายโทเคนละ 0.50 บาทสำเร็จ ส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับเงินจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรกเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 450,000,000 บาท ด้วยเหตุนี้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้นำเงินทั้งหมดดังกล่าวที่ได้รับ ไปใช้ตามวัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ประมาณการใช้เงินสุทธิจาก ICO	จำนวนเงินใช้จริง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	จำนวนเงินคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
1. การลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับ ประกอบด้วย	***410.0***	***410.0***	**-**
1.1) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและค่าบริการ) จาก BPKN3 ซึ่งเป็นเจ้าของ o กรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ o สิทธิการเช่าที่ดินที่มีการปลูกสร้างอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์	115.0	117.0	(2.0)
1.2) ลงทุนในหุ้นของ BPKN3 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.0 และทำการโอนหุ้นดังกล่าวให้แก่ทรัสตี เพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์	295.0	293.0	2.0
2. ใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องการดำเนินงาน ประกอบด้วย	***40.0***	**35.4**	**4.6**
2.1) ค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม	30.0	30.0	**-**
2.2) เงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	10.0	5.4	4.6
รวมทั้งหมด	**450.0**	**445.4**	**4.6**

1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สิน

1.2.1 ข้อมูลทั่วไป

อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 5 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น สำหรับจอดรถยนต์ 78 คัน โดยอาคารมีพื้นที่รวมประมาณ 9,997 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าร้านค้า (บริเวณชั้นที่ 1) และสำนักงาน (บริเวณชั้นที่ 2 – 5) คิดเป็นสัดส่วนรวมกันประมาณร้อยละ 58.0 ของพื้นที่อาคารทั้งหมด โดยคิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณร้อยละ 93.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ทั้งนี้ ทรัพย์สินของโครงการเพิ่งเปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2563 สภาพอาคารค่อนข้างใหม่และมีการดูแลรักษาดีอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ อาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์มีการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินและประกันภัยอื่น ๆ โดยมีรายละเอียดตามส่วนที่ 3 ข้อ 3.1 ข้อมูลทั่วไป

รายละเอียดลักษณะการใช้พื้นที่โดยสรุป

ลักษณะการใช้พื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)
พื้นที่ร้านค้า	998.75	9.99
พื้นที่สำนักงาน	4,797.86	47.99
พื้นที่เช่าสุทธิ	5,796.61	57.98
พื้นที่ส่วนกลางและบริการ	4,200.39	42.01
รวมพื้นที่ทั้งหมด	**9,997.00**	**100.00**

การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในทรัพย์สินของโครงการแต่ละส่วน

ชั้น	รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่รวม (ตารางเมตร)	พื้นที่รวมต่อชั้น (ตารางเมตร)
ชั้นใต้ดิน B2	พื้นที่ส่วนกลางและบริการ		
	- พื้นที่โถงทางเดิน บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	71.00	
	- พื้นที่ช่องลิฟท์	18.00	1,244.00
	- พื้นที่ถังเก็บน้ำคอนกรีต	86.00	
	- พื้นที่ถนนและลานจอดรถในอาคาร	1,069.00	
ชั้นใต้ดิน B1	พื้นที่ส่วนกลางและบริการ		
	- พื้นที่โถงทางเดิน บันไดหลัก บันได้หนีไฟ	74.00	
	- พื้นที่ห้องเครื่องระบบอาคาร	44.00	1,231.00
	- พื้นที่ช่องลิฟท์	18.00	
	- พื้นที่ถนนและลานจอดรถในอาคาร	1,095.00	
ชั้น 1	พื้นที่พาณิชยกรรม		
	- พื้นที่ร้านค้า	998.75	
	พื้นที่ส่วนกลางและบริการ		
	- พื้นที่โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ	114.00	
	- พื้นที่ห้องเครื่องระบบอาคาร	87.00	1,533.14
	- พื้นที่ห้องโถงต้อนรับ	116.00	
	- พื้นที่ห้องน้ำ	55.00	
	- พื้นที่ห้องพักขยะ	9.00	
	- พื้นที่ช่องลิฟท์	19.00	
	- พื้นที่ถนนและลานจอดรถในอาคาร	135.97	
ชั้น 2	พื้นที่พาณิชยกรรม		
	- พื้นที่สำนักงาน (Co-working space)	1,159.39	
	พื้นที่ส่วนกลางและบริการ		
	- พื้นที่โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ	175.00	1,440.39
	- พื้นที่ห้องเครื่องระบบอาคาร	26.00	
	- พื้นที่ห้องน้ำ	61.00	
	- พื้นที่ช่องลิฟท์	18.00	
ชั้น 3	พื้นที่พาณิชยกรรม		
	- พื้นที่สำนักงาน (Office Space)	1,250.71	
	พื้นที่ส่วนกลางและบริการ		
	- พื้นที่โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ	199.00	1,554.71
	- พื้นที่ห้องเครื่องระบบอาคาร	26.00	
	- พื้นที่ห้องน้ำ	61.00	
	- พื้นที่ช่องลิฟท์	18.00	
ชั้น 4	พื้นที่พาณิชยกรรม		
	- พื้นที่สำนักงาน (Office Space)	1,250.71	
	พื้นที่ส่วนกลางและบริการ		
	- พื้นที่โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ	199.00	1,554.71
	- พื้นที่ห้องเครื่องระบบอาคาร	26.00	
	- พื้นที่ห้องน้ำ	61.00	
	- พื้นที่ช่องลิฟท์	18.00	
ชั้น 5	พื้นที่พาณิชยกรรม		
	- พื้นที่สำนักงาน (Office space)	1,137.05	
	พื้นที่ส่วนกลางและบริการ		
	- พื้นที่โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ	197.00	1,439.05
	- พื้นที่ห้องเครื่องระบบอาคาร	26.00	
	- พื้นที่ห้องน้ำ	61.00	
	- พื้นที่ช่องลิฟท์	18.00	
	รวมพื้นที่พาณิชยกรรม		**5,796.61**
	รวมพื้นที่ส่วนกลางและบริการ		**4,200.39**
	รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด		**9,997.00**

1.2.2 ที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการและลักษณะของกรรมสิทธิ์

ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่เลขที่ 1553 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 มีแนวเขตที่ดินโดยทิศเหนือและทิศตะวันตกติดกับที่ดินบุคคลอื่น ทิศใต้ติดกับถนนสุขุมวิท และทิศตะวันออกติดกับซอยสุขุมวิท 69

รูปภาพ 1.4.2 – 1 แผนที่ตั้งอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์



1.2.3 ลักษณะของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร

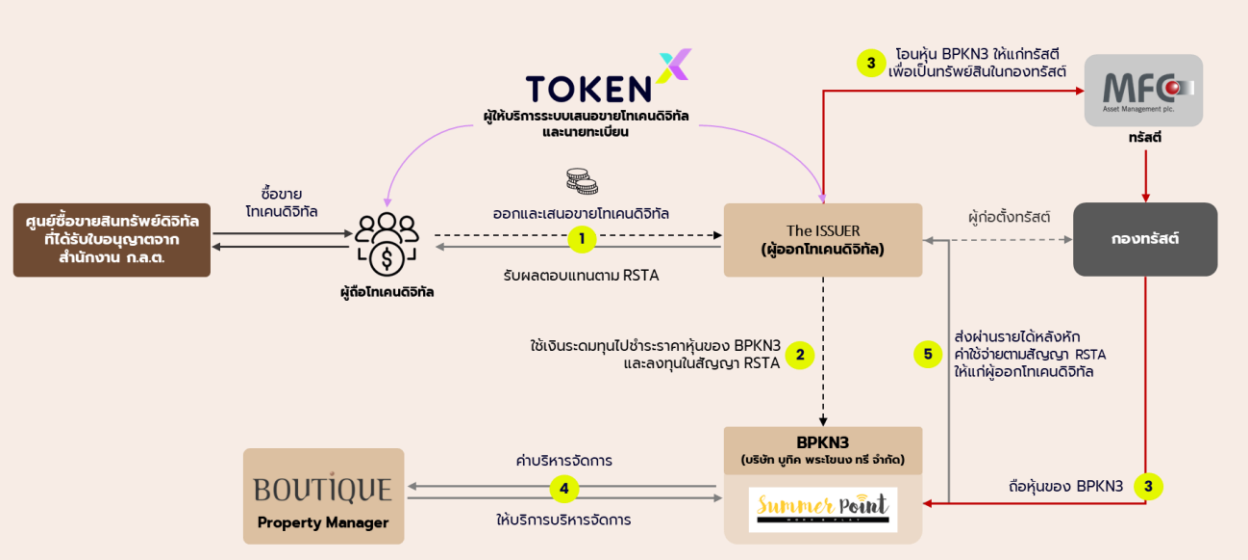
ที่ดินซึ่งเป็นสถานที่ตั้งของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ มีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะยาวระหว่าง บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด (ผู้ให้เช่า) และ BPKN3 (ผู้เช่า) โดยมีระยะเวลาเช่าที่ดินทั้งหมด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592 ทั้งนี้ บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด ไม่ได้มีความเกี่ยวโยงแต่อย่างใดกับทั้ง BPKN3 และ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นเพียงผู้ให้เช่าที่ดินตามการดำเนินธุรกิจปกติ ในปัจจุบัน สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 24 ปี[1] ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดและเงื่อนไขที่กำหนดเพิ่มเติมได้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าในเอกสารแนบ 2

ในส่วนของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ ก่อนทำการระดมทุนได้มีการจดจำนองไว้เป็นประกันการชำระเงินตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมระหว่าง BPKN3 และธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในประเทศไทย ซึ่งไม่มีความเกี่ยวโยงกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล พร้อมกันนั้น BPKN3 ยังได้นำหุ้นทั้งหมดของบริษัทมาวางเป็นหลักประกันสำหรับการกู้เงินระยะยาว รวมถึงสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นปัจจุบันได้ถูกเก็บไว้กับธนาคารดังกล่าวด้วยเช่นกัน แต่ภายหลังจากการระดมทุนเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2568 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ทำการจัดสรรเงินบางส่วนเพื่อชำระค่าตอบแทนการซื้อสิทธิในกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA ให้แก่ BPKN3 โดยที่ BPKN3 ได้มีการนำเงินจำนวนดังกล่าวไปชำระคืนเจ้าหนี้ และดำเนินการให้อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ และหุ้นสามัญของ BPKN3 ปลอดจากภาระผูกพันทั้งหมด

[1] ณ วันที่ของเอกสารฉบับนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลรวมถึง BPKN3 ไม่มีความประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ให้เช่า อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่าที่ดินในอนาคต เป็นเหตุให้ระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลถูกขยายออกไปเพื่อให้สอดคล้องกับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลดังที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.8

1.3 ลักษณะการบริหารจัดการทรัพย์สินภายหลังการระดมทุนจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล

รูปภาพ 1.5 - 1 แผนภาพแสดงโครงสร้างการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์



ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการภายหลังการระดมทุนเสร็จสิ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ BPKN3 ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการ พิจารณาจัดจ้างบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("**BC**") เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทั้งนี้ ในกรณีที่ BC ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ตรงตามเป้าหมายและข้อกำหนดในสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ BPKN3 อาจสามารถพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายอื่นโดยไม่ใช้บริการ BC ได้ โดยพิจารณาจากความสมเหตุสมผลด้านราคา เงื่อนไขการให้บริการ และความสามารถในการทำงานของตัวแทนดังกล่าว ซึ่งจะต้องยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 BPKN3 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 148,650,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 29,730,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท ซึ่งมีการชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าแล้ว

1.4 สิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

1.4.1 สิทธิในการได้รับผลตอบแทน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล โดย BPKN3 จะนำส่งกระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะทำการรวบรวมข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน พิจารณาอนุมัติการทำรายการ รวมถึงดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามกรอบระยะเวลาและขั้นตอนที่กำหนด ซึ่งผลตอบแทนดังกล่าวจะเป็นรายได้จากค่าเช่าหลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน ในส่วนของการชำระคืนเงินต้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับการชำระคืนเงินต้นแยกเป็นคนละส่วนกับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิเพื่อผลประโยชน์ทางด้านภาษี

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวกับค่าตอบแทน ภาษี หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการจะหักออกจากผลตอบแทนที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยหากเป็นบัญชีของผู้ลงทุนที่เปิดบัญชีในต่างประเทศ สถาบันการเงินอาจมีการคิดค่าธรรมเนียมการแลกเปลี่ยนสกุลเงินในการโอนเงินออกนอกประเทศ หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากรเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 1 ข้อ 1.15

1.4.2 สิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการลงมติเกี่ยวกับเรื่องที่ระบุในส่วนที่ 4 ข้อที่ 2.8 โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในส่วนที่ 4 ข้อ 2.8 ทั้งนี้ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีผลผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกราย

1.5 การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน

โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เป็นการลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ที่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญาเช่าอย่างชัดเจน เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าระยะยาวแล้ว ผู้ลงทุนจะไม่ได้รับผลตอบแทนใด ๆ จากการขายทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งแตกต่างจากกรณีที่เป็นการลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ (Freehold) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงต้องดำเนินการทยอยชำระคืนเงินต้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยกำหนดมูลค่าเงินต้นทยอยคืนเป็นรายไตรมาส ที่อัตราคงที่ร้อยละ 1.0 ของมูลค่าการระดมทุนครั้งแรก (หรือคิดเป็นมูลค่าเงินจำนวน 4.5 ล้านบาทต่อไตรมาส) ตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล ซึ่งจำนวนโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลายไปพร้อมกัน อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบเชิงลบต่อผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล จะส่งผลให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ได้รับเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสนั้น แต่จำนวนโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังคงถูกเผาทำลายไป ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงเสมือนขาดทุนเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสดังกล่าว

ทั้งนี้ กระแสเงินสดที่นำมาคำนวณเพื่อชำระคืนเงินต้น จะเป็นรายได้จ่ายเงินต้นทยอยคืนและผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ จะคำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ BPKN3 หลังหักเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ในส่วนของมูลค่ากระแสเงินสดคงเหลือที่เกินกว่ามูลค่าเงินต้นทยอยคืนในงวดนั้น ๆ จะถูกจัดสรรเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นลำดับถัดไป ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

สัดส่วนการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน

<u>กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนได้</u>

ในแต่ละไตรมาส BPKN3 จะนำส่งกระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการจัดสรรเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะทำการชำระคืนเงินต้นทยอยคืนรายไตรมาสในอัตราคงที่ของมูลค่าการระดมทุนครั้งแรก ในส่วนของมูลค่าคงเหลือส่วนที่เกินกว่ามูลค่าเงินต้นในงวดนั้น ๆ จะถูกจ่ายเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ

<u>กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถจัดสรรเงินต้นทยอยคืนได้บางส่วน</u>

ในแต่ละไตรมาส BPKN3 จะนำส่งกระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการจัดสรรเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะทำการชำระคืนเงินต้นทยอยคืนรายไตรมาสในอัตราคงที่ของมูลค่าการระดมทุนครั้งแรก อย่างไรก็ดี เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีกระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิไม่เพียงพอที่จะจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงอาจได้รับชำระเพียงเงินต้นทยอยคืนในบางไตรมาส โดยจะคิดจากมูลค่าคงที่ของมูลค่าการระดมทุนทั้งหมด หรือกระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิที่เกิดขึ้นจริง ขึ้นอยู่กับว่าคิดกับว่ามูลค่าใดจะต่ำกว่า ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์จึงอาจมีโอกาสได้รับผลตอบแทนไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์

<u>กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนได้</u>

ในแต่ละไตรมาส BPKN3 จะนำส่งกระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการจัดสรรเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะทำการชำระคืนเงินต้นทยอยคืนรายไตรมาสในอัตราคงที่ของมูลค่าการระดมทุนครั้งแรก อย่างไรก็ดี เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน ส่งผลให้ไม่สามารถจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนได้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงต้องรับรู้ผลขาดทุนทั้งหมดหรือบางส่วน

1.5.1 ขั้นตอนการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนในรอบการจ่ายนั้น โดยผลตอบแทนทั้งหมดที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป และผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน ทั้งนี้ ภายหลังจากการดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิพร้อมกับเงินต้น

ทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแล้วเสร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำส่งรายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการโทเคนดิจิทัลให้แก่ทรัสตีภายในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

1.5.2 วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

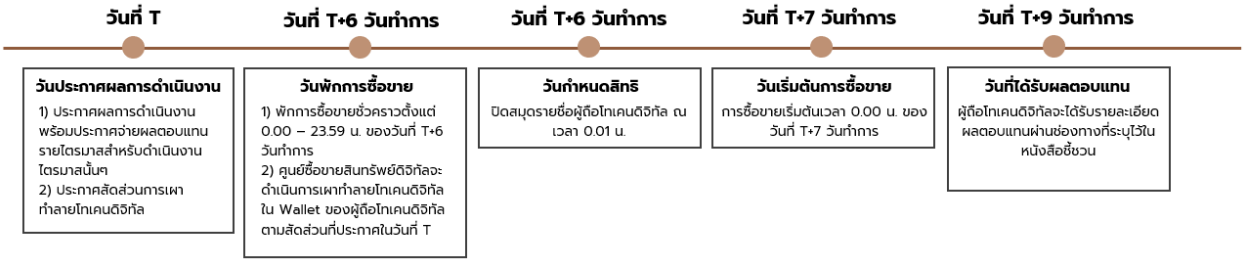
ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน จะต้องเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ เวลา 00.01 น. ตามเวลาประเทศไทย ของ 6 วันทำการภายหลังวันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของเดือนในแต่ละปี) และวันที่ 15 ของเดือนพฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายน ของแต่ละปีจนกระทั่งสิ้นสุดโครงการโทเคนดิจิทัล

1.5.3 การเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) ตามระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัล

ภายหลังการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน จำนวนโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลก็จะถูกเผาทำลายไปในสัดส่วนคงที่เท่ากันทุกไตรมาส ที่อัตราร้อยละ 1.0 ของปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้ ซึ่งในกรณีที่มี โทเคนดิจิทัลคงเหลือจากการเผาทำลายตามอัตราคงที่ร้อยละ 1.0 ต่อไตรมาส โทเคนดิจิทัลที่เหลือทั้งหมดจะถูกเผาทำลายพร้อมกันในงวดไตรมาสสุดท้ายของโครงการโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบเชิงลบต่อผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล จะส่งผลให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ได้รับเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสนั้น แต่จำนวนโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังคงถูกเผาทำลายไป ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงเสมือนขาดทุนเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสดังกล่าว โปรดศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) ได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.2.6

1.5.4 สรุปแผนภาพการจ่ายผลตอบแทนและการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล

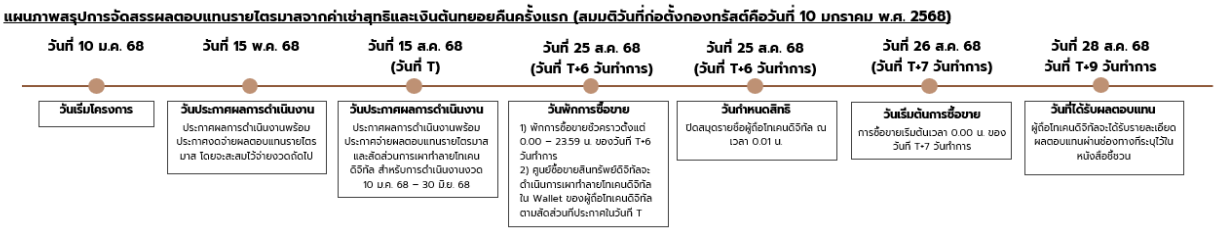
แผนภาพสรุปการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนในงวดปีบัญชี และการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล



โดยที่

วันประกาศผลการดำเนินงาน (วันที่ T)	หมายถึง	วันที่ประกาศผลการดำเนินงานพร้อมทั้งประกาศจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสสำหรับการดำเนินงานในไตรมาสนั้น ๆ รวมถึงการประกาศสัดส่วนการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลในไตรมาสนั้น ๆ ทั้งนี้ วันที่ประกาศผลการดำเนินงานจะไม่เกิน 45 วันนับจากวันสิ้นงวดไตรมาส และจะไม่เกิน 60 วันนับจากวันสิ้นงวดปีรายละเอียดดังต่อไปนี้ • วันประกาศผลการดำเนินงานงวดไตรมาสที่ 1 วันที่ 15 ของเดือนพฤษภาคม • วันประกาศผลการดำเนินงานงวดไตรมาสที่ 2 วันที่ 15 ของเดือนสิงหาคม • วันประกาศผลการดำเนินงานงวดไตรมาสที่ 3 วันที่ 15 ของเดือนพฤศจิกายน และ • วันประกาศผลการดำเนินงานงวดปี วันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของเดือนในแต่ละปี)
วันพักการซื้อขาย (วันที่ T+6 วันทำการ)	หมายถึง	วันที่พักการซื้อขายชั่วคราวในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ตั้งแต่ เวลา 0.00 – 23.59 น. ของวันที่ T+6 วันทำการเพื่อดำเนินการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลใน Wallet ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัดส่วนที่ประกาศ ณ วันที่ T
วันกำหนดสิทธิ (วันที่ T+6 วันทำการ)	หมายถึง	วันที่กำหนดสิทธิเพื่อกำหนดสิทธิในการได้รับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยจะปิดสมุดรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ เวลา 0.01 น. ของวันที่ T+6 วันทำการ
วันเริ่มต้นการซื้อขาย (วันที่ T+7 วันทำการ)	หมายถึง	ภายหลังจากวันพักการซื้อขาย จะเปิดดำเนินการให้ซื้อขายโทเคนดิจิทัลในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้อีกครั้ง ณ เวลา 0.00 น. ของวันที่ T+7 วันทำการ
วันได้รับผลตอบแทน (วันที่ T+9 วันทำการ)	หมายถึง	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับผลตอบแทนผ่านช่องทางที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ตัวอย่างแผนภาพสรุปการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนครั้งแรก (สมมติวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์คือวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568)



โดยที่

วันเริ่มต้นโครงการ	หมายถึง	วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์คือวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568
วันประกาศผลการดำเนินงาน	หมายถึง	วันประกาศผลการดำเนินงานงวดไตรมาสที่ 1 วันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2568 พร้อมทั้งประกาศงดจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสโดยจะสะสมไว้จ่ายพร้อมกับผลตอบแทนในไตรมาสถัดไปเนื่องด้วยรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน
วันประกาศผลการดำเนินงาน (วันที่ T)	หมายถึง	วันประกาศผลการดำเนินงานงวดไตรมาสที่ 2 วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2568 พร้อมทั้งประกาศจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส และผลตอบแทนสะสมจากไตรมาสแรกของโครงการโทเคนดิจิทัล รวมถึงประกาศสัดส่วนการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลสำหรับการงวดดำเนินงานวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568 – 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568
วันพักการซื้อขาย (วันที่ T+6 วันทำการ)	หมายถึง	วันที่พักการซื้อขายชั่วคราวในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตั้งแต่ เวลา 0.00 – 23.59 น. ของวันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. 2568 เพื่อดำเนินการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลใน Wallet ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัดส่วนที่ประกาศ ณ วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2568
วันกำหนดสิทธิ (วันที่ T+6 วันทำการ)	หมายถึง	วันที่กำหนดสิทธิเพื่อกำหนดสิทธิในการได้รับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยจะปิดสมุดรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ เวลา 0.01 น. ของวันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. 2568
วันเริ่มต้นการซื้อขาย (วันที่ T+7 วันทำการ)	หมายถึง	ภายหลังจากวันพักการซื้อขาย จะเปิดดำเนินการให้ซื้อขายโทเคนดิจิทัลในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้อีกครั้ง ณ เวลา 0.00 น. ของวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2568
วันได้รับผลตอบแทน (วันที่ T+9 วันทำการ)	หมายถึง	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับผลตอบแทนผ่านช่องทางที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนในวันที่ วันที่ 28 สิงหาคม พ.ศ. 2568

การคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับ

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนในงวดการดำเนินงานใด ๆ แบ่งเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน ซึ่งผลตอบแทนทั้งหมดนี้จะถูกจ่ายออกพร้อมกันดังที่ระบุไว้ใน ส่วนที่ 4 ข้อ 2.2 **อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับผลตอบแทนในงวดใดงวดหนึ่งน้อยกว่า 0.01 บาท ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่มีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากการถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ในงวดนั้น ๆ โดยผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนจะได้รับ คำนวณตามสูตรคำนวณดังต่อไปนี้**

กระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	=	กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ BPKN3 – ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานของ BPKN3 – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต (Maintenance Reserve) – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคลของ BPKN3 (ถ้ามี) – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินขั้นต่ำของ BPKN3 (ถ้าน้อยกว่าจำนวนขั้นต่ำที่กำหนดไว้)
กระแสเงินสดสุทธิจ่ายผลตอบแทนผู้ถือโทเคนดิจิทัล	=	กระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล – ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคลของผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี) – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินขั้นต่ำของผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ถ้าน้อยกว่าจำนวนขั้นต่ำที่กำหนดไว้)
ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ	=	กระแสเงินสดสุทธิจ่ายผลตอบแทนผู้ถือโทเคนดิจิทัล – มูลค่าเงินต้นทยอยคืน

โดยที่

กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ BPKN3	หมายถึง	กระแสเงินสดจากกิจกรรมหลักที่ก่อให้เกิดรายได้ของ BPKN3 เช่น รายได้ค่าเช่า รายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ที่จอดรถ และรายได้อื่น ๆ เป็นต้น
ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานของ BPKN3	หมายถึง	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของ BPKN3 เช่น เงินเดือนผู้บริหารและพนักงาน ค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายด้านการรักษาความปลอดภัยและความสะอาด ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายประกันภัย ค่าเช่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ค่าใช้จ่ายผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เป็นต้น
เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต (Maintenance Reserve)	หมายถึง	การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของเงินสดที่กันสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ในอนาคต
เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล	หมายถึง	การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของเงินสดที่กันสำรองไว้สำหรับการจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของทั้ง BPKN3 และผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)

เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินขั้นต่ำ	หมายถึง	เงินสดที่ต้องสำรองเพิ่มในกรณีที่เงินสดคงเหลือต่ำกว่า 4.0 ล้านบาทของ BPKN3 และ 4.0 ล้านบาทของผู้ออกโทเคนดิจิทัล (Minimum Cash Requirement)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	หมายถึง	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เช่น ค่าธรรมเนียมทรัสตี เงินเดือนผู้บริหารและพนักงาน ค่าใช้จ่ายผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายงานบริการนายทะเบียนผู้รับผลประโยชน์ ค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เป็นต้น
มูลค่าเงินต้นทยอยคืน	หมายถึง	มูลค่าเงินต้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่กำหนดให้มีการชำระคืนในอัตราคงที่ที่ร้อยละ 1.0 ต่อไตรมาส ของมูลค่าการระดมทุนครั้งแรก

1.5.5 ประวัติของการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส

นับแต่วันที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จในวันที่ 19 มีนาคม 2568 (วันเริ่มปีโครงการ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสแล้วจำนวน 3 ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ครั้ง	ประจำงวดการดำเนินงานจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส	วันที่จ่าย (T+9)	เงินต้นทยอยคืน (บาทต่อโทเคน)	ผลตอบแทนตามงวดดำเนินงาน (บาทต่อโทเคน)	คิดเป็นเงินทั้งสิ้น (บาท)	จำนวนโทเคนคงเหลือ (ภายหลังการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลแล้วเสร็จ)
1	19 มีนาคม 2568 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2568	28 สิงหาคม 2568	0.0100	0.0067	15,030,000.00	882,000,000.00
2	1 กรกฎาคม 2568 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2568	27 พฤศจิกายน 2568	0.0051	0.0077	11,245,500.00	873,000,000.00
3	1 ตุลาคม 2568 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2568	13 มีนาคม 2569	0.0052	0.0076	11,130,750.00	864,000,000.00

1.5.6 การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปีของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (IRR Sensitivity Analysis)

อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลขึ้นอยู่กับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนตลอดโครงการโทเคนดิจิทัล ซึ่งผลตอบแทนดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับสภาพตลาดอาคารสำนักงานในเขตศูนย์กลางธุรกิจและรอบย่านศูนย์กลางธุรกิจโดยเฉพาะ รวมถึงศักยภาพในการสรรหาผู้เช่า การบริหารจัดการผู้เช่า และการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่าแต่ละราย ทั้งนี้ เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนสามารถประเมินความเสี่ยงผลตอบแทนและการลงทุนได้อย่างเหมาะสม จึงได้จัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวระหว่างอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปีของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (IRR Sensitivity Analysis) กับตัวแปรที่สำคัญคือ อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวระหว่างอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปีของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (IRR Sensitivity Analysis) กับตัวแปรที่สำคัญคือ อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการ จะคำนวณโดยกำหนดให้ข้อมูลอัตราการครองพื้นที่และอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการเป็นปัจจัยผันแปร และข้อมูลอื่น ๆ เป็นปัจจัยคงที่ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 3

อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในกรณีที่กำหนดสมมติฐานอัตราการครองพื้นที่และอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามตารางสมมติฐานในส่วนที่ 4 ข้อ 3 จะอยู่ที่ร้อยละ 10.2 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ในปีที่ 11 ของโครงการ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ดังกล่าวจะเป็นอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปีเมื่อคำนวณจากการถือครองโทเคนดิจิทัลตั้งแต่วันเริ่มต้นโครงการจนถึงวันสิ้นสุดโครงการ หากการถือครองโทเคนดิจิทัลไม่ได้เป็นไปตามระยะเวลาดังกล่าว อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปีอาจมีการเปลี่ยนแปลง

อย่างไรก็ดี การวิเคราะห์ความอ่อนไหวยังครอบคลุมไปถึงกรณีที่กำหนดให้อัตราการครองพื้นที่มีการปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญและคงที่ตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล และไม่มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าและค่าบริการภายหลังปีที่ 5 ของโครงการ โดยจากสมมติฐานดังกล่าว อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) จะอยู่ที่ร้อยละ 3.1 ต่อปี และผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ในปีที่ 15 ของโครงการ

1.6 การสิ้นสุดโครงการ

ภายหลังการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนในงวดสุดท้ายแล้วเสร็จ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ทั้งหมดโอนไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) และจะถือเป็นการสิ้นสุดโครงการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล แจ้งวันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ รวมถึงแจ้งวันที่ครบกำหนดอายุโครงการให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าตามเงื่อนไขของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลก่อนวันที่จะเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลผ่านทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

โดยโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์มีระยะเวลาการดำเนินโครงการตามอายุสิทธิการเช่าที่ดินของทรัพย์สินของโครงการ โดยนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ จนถึงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592 ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลได้ถึงเวลา 23.59 น. ของประเทศไทยของวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592 และให้ถือเอาวันและเวลาดังกล่าวเป็นวันกำหนดรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนในงวดสุดท้าย การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนในงวดสุดท้ายจะเกิดขึ้นภายใน 3 วันทำการหลังวันที่ 15 พฤศจิกายน 2592

1.7 กรณีเหตุผิดนัด

เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุผิดนัด

1) ในกรณีที่มีผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิภายหลังการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.4.2 แต่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่นำมาจัดสรรเป็นผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์จะไม่มีการรับประกันรายรับสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จึงอาจมีกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ และ/หรือการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.4.2 ซึ่งกรณีดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
2) เมื่อ BPKN3 ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน หรือไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพัน และ/หรือ หน้าที่ของตนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA
3) เมื่อ BPKN3 เลิกจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) หรือ กระทำการหรืองดเว้นกระทำการอันเป็นการผิดสัญญาการให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่ชำระค่าตอบแทน หรือหนี้เงินใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว และมิได้ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากทรัสตี ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีที่ต้องมีการเลิกจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งได้รับมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
4) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 หรือเพื่อขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5) เมื่อมีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการที่ชอบด้วยกฎหมายอันส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการดังกล่าวเป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่ไม่ได้เป็นความผิด และอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น
6) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 เข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการ หรือชำระบัญชี
7) เมื่อวิธีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 โดยไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

เมื่อทรัสตีทราบถึงหรือได้รับแจ้งว่า ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ชำระเงินใด ๆ ตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเกินกว่า 1 ไตรมาส หรือ BPKN3 ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA เกินกว่า 1 ไตรมาส ให้ทรัสตีส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 (กรณี BPKN3 เป็นผู้กระทำผิดหน้าที่) ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 30 วัน ทั้งนี้ หากเกิดเหตุดังกล่าวภายในช่วงระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้

ชวนเพื่อการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนมีผลใช้บังคับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้ดำเนินการแจ้งให้ทรัสตีทราบถึงเหตุผิดนัดข้างต้นทันทีที่ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า อย่างไรก็ดี ภายหลังจากช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในกรณีที่ BPKN3 เป็นผู้กระทำผิดหน้าที่ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้ดำเนินการแจ้งให้ทรัสตีทราบถึงเหตุผิดนัดข้างต้นทันทีที่ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

1.8 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105566180531 จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล และมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้นเท่ากับ 100 บาท โดยได้มีการชำระค่าหุ้นแล้วทั้งจำนวน

1.8.1 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 20 ตุลาคม พ.ศ. 2568

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1.	นาย จันทร์ซิงห์ รัตนโกวิท	9,999	99.99
2.	นาย อริน รัตนโกวิท	1	0.01
รวมทั้งหมด		**10,000**	**100.00**

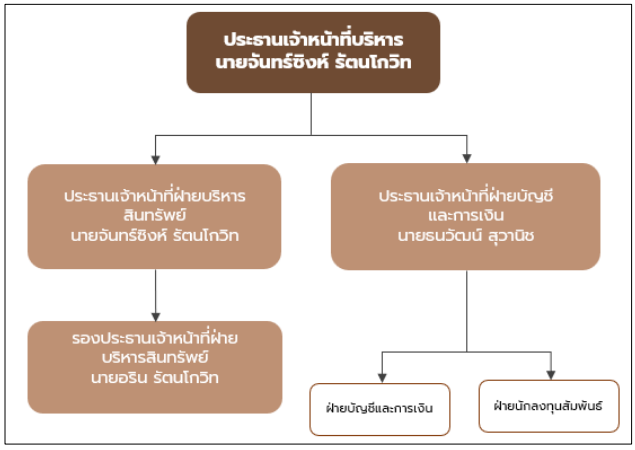
ทั้งนี้เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2568 ภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการก่อตั้งทรัสต์โดยโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน BPKN3 ให้แก่ทรัสตีเพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเป็นการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และพระราชบัญญัติทรัสต์

1.8.2 โครงสร้างการบริหาร

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีโครงสร้างการบริหาร ดังต่อไปนี้ นาย จันทร์ซิงห์ รัตนโกวิท ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ (Chief Asset Management Officer) นาย อริน รัตนโกวิท ดำรงตำแหน่งเป็นรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ (Deputy Chief Asset Management Officer) และนาย ธนวัฒน์ สุวานิช ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานบัญชีและการเงิน โดยนาย จันทร์ซิงห์ รัตนโกวิท และนาย อริน รัตนโกวิท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกัน

ทั้งนี้ ภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์แล้วเสร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์ โดยการโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน BPKN3 ให้แก่ทรัสตีเพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถมั่นใจได้ว่า การบริหารจัดการหุ้นและทรัพย์สินของโครงการจะเป็นไปตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และพระราชบัญญัติทรัสต์ โดยจะไม่ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

รูปภาพที่ 1.10.2 – 1 โครงสร้างบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



1.8.3 ระบบงานที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

เพื่อให้การดำเนินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาจัดจ้างและมอบหมายให้บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("**BC**") เป็นผู้รับมอบหมายงานด้านบัญชีและการเงิน โดยมีหน้าที่หลักในการจัดทำรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ซึ่งรวมถึงการตรวจสอบดูแลว่าการส่งมอบกระแสรายรับโดย BPKN3 เป็นไปได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และตรงเวลา ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA ในส่วนของงานฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดจ้างบริษัท ออนไลน์แอสเซ็ท จำกัด ("**eFin**") ทำหน้าที่ครอบคลุมงานด้านการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน

ภายหลังจากการระดมทุนสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ BPKN3 พิจารณาจัดจ้าง BC เพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยแบ่งขอบเขตของงานเป็น 2 ส่วน ได้แก่ (1) ฝ่ายงานด้านบัญชีและการเงิน และ (2) ฝ่ายงานด้านการจัดการทั่วไป จะเห็นได้ว่า ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคลอย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยพิจารณาถึงปริมาณงานในแต่ละสายงาน อีกทั้งยังดำเนินการคัดเลือกและจัดจ้างผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เป็นอย่างดี

1.8.4 สรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ในระหว่างปีผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้แต่งตั้งบริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด ("**ANS**") เป็นบริษัทผู้สอบบัญชีของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยมีนางสาวปณิตา โชติแสงมณีกุล (ทะเบียนเลขที่ 9575) เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทำการตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบกำไรขาดทุน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายละเอียด ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: บาท)	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2568	2567
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	24,601,199	5,144,462	910,938
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	2,327,643	11,066,443	1,039,054
ลูกหนี้สรรพากร	10,131,612	283	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	120,356	-	1,120
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**37,180,810**	**16,211,188**	**1,951,112**
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	647,144,464	-	-
อุปกรณ์-สุทธิ	407,725	10,120	5,877
เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	-	479,000,000	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	750,176	-	-

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: บาท)	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2568	2567
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**648,302,365**	**479,010,120**	**5,877**
รวมสินทรัพย์	**685,483,175**	**495,221,308**	**1,956,989**
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	5,102,669	1,602,106	6,671,652
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,319,000	-	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	39,431,168	39,431,168	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	97,858	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**49,950,695**	**41,033,274**	**6,671,652**
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	151,825,464	-	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ	403,912,611	403,912,611	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	2,915	1,126	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	17,901,214	72,421,816	-
เงินมัดจำและเงินประกัน	15,310,827	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**588,953,031**	**476,335,553**	**-**
รวมหนี้สิน	**638,903,726**	**517,368,827**	**6,671,652**
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ทุนที่ชำระแล้ว	1,000,000	1,000,000	1,000,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	45,579,449	(23,147,519)	(5,714,663)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**46,579,449**	**(22,147,519)**	**(4,714,663)**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**685,483,175**	**495,221,308**	**1,956,989**

งบกำไรขาดทุน (ตรวจสอบ)

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2568	2567
รายได้			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	55,815,048	-	-
รายได้จากสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	-	36,379,616	-
รายได้อื่น	684,320	28,534	-
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	**56,499,368**	**36,408,150**	**-**
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	12,435,894	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	281,772	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	21,622,247	15,040,183	2,195,999
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(89,719,101)	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	-	(362,000,000)	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	293,000,000	-
ผลขาดทุนจากการปรับปรุงหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย	3,956,487	3,956,487	-
รวมค่าใช้จ่าย *	**(51,422,701)**	**(50,003,330)**	**2,195,999**
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	**107,922,069**	**86,411,480**	**(2,195,999)**

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2568	2567
ต้นทุนทางการเงิน	(38,956,783)	(31,422,520)	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	**68,965,286**	**54,988,960**	**(2,195,999)**
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(17,901,214)	(72,421,816)	-
กำไร (ขาดทุน) รวมสำหรับปี	**51,064,072**	**(17,432,856)**	**(2,195,999)**
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	**51,064,072**	**(17,432,856)**	**(2,195,999)**
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี			
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	-	-
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ - สุทธิจากภาษีเงินได้	**230,040**	**-**	-
กำไร (ขาดทุน) เสร็จรวมสำหรับปี	**51,294,112**	**(17,432,856)**	**(2,195,999)**

/1 การคำนวนกำไร (ขาดทุน) เฉพาะจากการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2568	2567
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	**56,499,368**	**36,408,150**	**-**
รวมค่าใช้จ่าย	**(51,422,701)**	**(50,003,330)**	**2,195,999**
ปรับรายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ			
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	89,719,101	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	-	362,000,000	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(293,000,000)	-
ผลขาดทุนจากการปรับปรุงหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย	(3,956,487)	(3,956,487)	-
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน-สุทธิจากรายการพิเศษ	**34,339,913**	**15,040,183**	**2,195,999**
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	**22,159,455**	**21,367,967**	**(2,195,999)**

หมายเหตุ /1 ตารางในส่วนนี้เป็นการกระทบยอด

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ตรวจสอบ)

รายการ (หน่วย: บาท)	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	กำไร (ขาดทุน) สะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,000,000	(5,714,663)	(4,714,663)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	51,294,112	51,294,112
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	**1,000,000**	**45,579,449**	**46,579,449**
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	250,000	(21,360)	228,640
เรียกชำระค่าหุ้น	750,000	-	750,000
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	(5,693,303)	(5,693,303)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	**1,000,000**	**(5,714,663)**	**(4,714,663)**

เนื่องด้วยผู้ออกโทเคนดิจิทัล เพิ่งจัดตั้งเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2566 ประกอบกับมีการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนสำหรับออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์และทำการเสนอขายเสร็จสิ้นในวันที่ 19 มีนาคม 2568 จึงทำให้ปีเปรียบเทียบยังไม่มีรายได้หรือค่าใช้จ่ายใดที่สำคัญจนกว่าจะมีการเสนอขายโทเคนดิจิสำเร็จ ซึ่ง

สำหรับการเปลี่ยนแปลงที่ในงบการเงินที่เป็นสาระสำคัญในระหว่างปี 2568 สามารถดูบทการวิเคราะห์จากฝ่ายบริหารเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 หัวข้อ 1.10 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

1.8.5 สรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของ BPKN3

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ในครั้งนี้เท่านั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงอาจไม่มีข้อมูลเพียงพอสำหรับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อประกอบการตัดสินใจเข้าลงทุน อย่างไรก็ดี โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์นี้ ได้มีการระบุทรัพย์สินของโครงการอย่างชัดเจน และผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับนั้นจะขึ้นอยู่กับทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงสามารถพิจารณาข้อมูลทางการเงินของ BPKN3 ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการแทนการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอดีตของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ ทั้งนี้ในระหว่างปีบริษัท BPKN3 ได้แต่งตั้ง ANS เป็นบริษัทผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทำการตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: บาท)	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2568	% ของสินทรัพย์รวม	31 ธันวาคม 2567	% ของสินทรัพย์รวม	31 ธันวาคม 2566	% ของสินทรัพย์รวม
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	19,456,737	7%	2,478,335	1%	3,683,121	1%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,785,726	1%	8,317,947	3%	6,587,973	2%
ลูกหนี้กรมสรรพากร	10,131,329	3%	12,711,201	4%	14,021,405	5%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	120,355	0%	242,173	0%	122,424	0%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**32,494,147**	**11%**	**23,749,656**	**8%**	**24,414,923**	**8%**
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	-	0%	500,000	0%	500,000	0%
สิทธิการเช่า	16,282,328	5%	16,967,899	6%	17,539,049	6%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	234,928,561	79%	247,231,383	82%	254,853,533	83%
อุปกรณ์	397,605	0%	536,763	0%	1,393,757	0%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	12,255,124	4%	10,626,480	4%	9,087,136	3%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	750,176	0%	164,200	0%	164,200	0%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**264,613,794**	**89%**	**276,026,725**	**92%**	**283,537,675**	**92%**
รวมสินทรัพย์	**297,107,941**	**100%**	**299,776,381**	**100%**	**307,952,598**	**100%**
หนี้สิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	4,043,805	1%	3,233,715	1%	3,558,228	1%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0%	22,009,238	7%	21,409,238	7%
ส่วนของประมาณการหนี้สินตามสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	46,274,500	16%	-	0%	-	0%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	97,857	0%	222,514	0%	958,510	0%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**50,416,162**	**17%**	**25,465,467**	**8%**	**25,925,976**	**8%**
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	-	0%	128,792,855	43%	150,802,093	49%
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	81,706,785	28%	-	0%	-	0%
ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย	64,544,118	22%	58,391,549	19%	52,238,980	17%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	15,312,616	5%	15,396,080	5%	14,919,435	5%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**161,563,519**	**54%**	**202,580,484**	**68%**	**217,960,508**	**71%**

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: บาท)	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2568	% ของสินทรัพย์รวม	31 ธันวาคม 2567	% ของสินทรัพย์รวม	31 ธันวาคม 2566	% ของสินทรัพย์รวม
รวมหนี้สิน	**211,979,681**	**71%**	**228,045,951**	**76%**	**243,886,488**	**79%**
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	148,650,000	50%	148,650,000	50%	148,650,000	48%
ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว	148,650,000	50%	111,900,004	37%	111,900,004	36%
ขาดทุนสะสม	(63,521,740)	(21%)	(40,169,574)	(13%)	(47,833,890)	-16%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**85,128,260**	**29%**	**71,730,430**	**24%**	**64,066,114**	**21%**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**297,107,941**	**100%**	**299,776,381**	**100%**	**307,952,598**	**100%**

งบกำไรขาดทุน (ตรวจสอบ)

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2568	% ของรายได้รวม	31 ธันวาคม 2567	% ของรายได้รวม	31 ธันวาคม 2566	% ของรายได้รวม
รายได้						
รายได้จากการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า	69,533,245	98.1%	67,113,322	98.7%	58,577,693	99.5%
ดอกเบี้ยรับ	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
รายได้อื่น	1,347,243	1.9%	858,894	1.3%	321,143	0.5%
รวมรายได้	**70,880,488**	**100%**	**67,972,216**	**100%**	**58,898,836**	**100%**
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า	25,416,877	35.9%	25,409,231	37.4%	24,066,303	41%
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	11,853,673	16.7%	10,600,761	15.6%	10,345,638	40.9%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	365,479	0.5%	538,280	0.8%	620,838	17.6%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	18,807,321	26.5%	12,733,636	18.7%	13,395,483	1.1%
รวมค่าใช้จ่าย	56,443,350	79.6%	49,281,908	72.5%	48,428,262	22.7%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	**14,437,138**	**20.4%**	**18,690,308**	**27.5%**	**10,470,574**	**82.2%**
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(39,417,947)	(55.6%)	(11,249,326)	-16.5%	(14,091,214)	(23.9%)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	**(24,980,809)**	**(35.2%)**	**7,440,982**	**10.9%**	**(3,620,640)**	**(6.1%)**
รายได้ภาษีเงินได้	1,628,643	2.3%	223,334	0.3%	1,763,117	3.0%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	**(23,352,166)**	**(32.9%)**	**7,664,316**	**11.3%**	**(1,857,523)**	**(3.2%)**

สำหรับการเปลี่ยนแปลงที่ในงบการเงินที่เป็นสาระสำคัญในระหว่างปี 2566 2567 และ 2568 สามารถดูบทการวิเคราะห์จากฝ่ายบริหารเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.6 ข้อมูลทางการเงินของ BPKN3

1.8.6 นักลงทุนสัมพันธ์

ชื่อ : นาย ธนวัฒน์ สุวานิช

อีเมล์ : ir@summerpointtoken.finance

สถานที่ติดต่อ : เลขที่ 7 อาคารซัมเมอร์พ้อยท์ ซอยสุขุมวิท 69 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

1.9 ความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเสนอขาย

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	:	บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด จะรับหน้าที่ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	:	นาย จันทร์ซิงห์ รัตนโกวิท ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ไม่ได้มีความสัมพันธ์ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล
ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)	:	ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย โดยมีครอบครัวรัตนโกวิทถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.0 จึงไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้นกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือ BC อย่างไรก็ดี กลุ่มครอบครัวรัตนโกวิทมีความสัมพันธ์ในเชิงธุรกิจกับกลุ่ม BC โดยในปัจจุบัน มีการร่วมลงทุนกันในโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่ดำเนินการโดย BC บางโครงการ เช่น โรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นี่ย์ฮับ โครงการโคฟ ฮิลล์ (Cove Hill) และโรงแรมเจอร์นี่ย์ฮับ ภูเก็ต ป่าตอง
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและทรัสตี	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“**MFC**”) เป็นผู้ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นทรัสตีสำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ที่ก่อตั้งโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ใช้ความชำนาญและความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ และต้องปฏิบัติงานอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี) ดังนั้น MFC จึงมีความเป็นอิสระจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล และไม่ได้มีความสัมพันธ์อื่นใดกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลนอกเหนือจากการเป็นทรัสตีสำหรับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ในครั้งนี้
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้วิจัยตลาดอิสระ (Independent Market Research: IMR)	:	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“**KF**”) ทำหน้าที่ในการจัดทำรายงานเกี่ยวกับตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร เขตพื้นที่ถนนสุขุมวิท ตั้งแต่บริเวณสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพร้อมพงษ์ ถึงสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสบางนา เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาการลงทุน โดยข้อมูลจะครอบคลุมการวิเคราะห์ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร และภาพรวมตลาดในบริเวณพื้นที่ศึกษา และบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง ทั้งนี้ KF มีความเป็นอิสระจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล และไม่ได้มีความสัมพันธ์อื่นใดกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Appraiser)	:	ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาจัดจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด (“**Grand Asset**”) สำหรับการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อโครงการซัมเมอร์พ้อยท์ โดยข้อมูลจะครอบคลุมรายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ข้อพิจารณาและสมมติฐานในการประเมินมูลค่า รวมถึงสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ Grand Asset ไม่ได้มีความสัมพันธ์อื่นใดกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลนอกเหนือจากการเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

1.10 เทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล

1.10.1 สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)

สัญญาอัจฉริยะ หรือ Smart Contract บนระบบเครือข่ายบล็อกเชน (Blockchain) เป็นโปรแกรมหรือชุดคำสั่งที่ใช้ในการบริหารจัดการข้อมูล รวมถึงสิทธิในการปรับเปลี่ยนข้อมูลบนระบบเครือข่ายบล็อกเชน เมื่อมีการติดตั้ง (Deploy) สัญญาอัจฉริยะบนเครือข่ายบล็อกเชน เครือข่ายจะมีการกำหนดเลขที่ของสัญญาอัจฉริยะ (Contract Address) เพื่อใช้ในการอ้างอิงถึงชุดคำสั่งดังกล่าว และยังสามารถใช้ในการยืนยันได้ว่า สัญญาอัจฉริยะไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากที่ติดตั้งครั้งแรก ในส่วนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ จะถูกควบคุมโดยสัญญาอัจฉริยะบนระบบบล็อกเชน ซึ่งแบ่งเป็นสัญญาอัจฉริยะ 2 ชุดหลัก ดังต่อไปนี้

สัญญาอัจฉริยะสำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัล

สัญญาอัจฉริยะสำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัล มีหน้าที่ในการบริหารจัดการบัญชีของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ โดยผู้ควบคุมการเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Administrator) จะนำชุดคำสั่งของสัญญาอัจฉริยะไปติดตั้งบนเครือข่ายบล็อกเชน โดยใช้ ICO Administrator Address ทำให้ผู้ควบคุมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีสิทธิในการบริหารรายละเอียดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ดังต่อไปนี้

1) สิทธิในการกำหนดชื่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ในครั้งแรกที่ออกโทเคนดิจิทัล
2) สิทธิในการโอนความเป็นเจ้าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ให้กับผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัล (Issuer Administrator)

ภายหลังจากที่การระดมทุนเสร็จสิ้น สิทธิในการควบคุมโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์จะถูกโอนย้ายไปยังผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัล ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีสิทธิในการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ดังต่อไปนี้

1) สิทธิในการสร้างโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์
2) สิทธิในการการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn)
3) สิทธิในการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เข้าสู่กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุน

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทำหน้าที่เป็นผู้ควบคุมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัลของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะได้รับกุญแจส่วนตัว (Private Key) คนละ 2 ชุด เพื่อใช้สำหรับการดำเนินธุรกรรมที่เกี่ยวข้องและทำหน้าที่เป็นรหัสผ่านในการเข้ากระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งกุญแจส่วนตัวดังกล่าวจะได้รับการดูแลรักษาและจัดเก็บอยู่ในสถานที่ปลอดภัยและไม่เปิดเผยข้อมูลของสถานที่จัดเก็บ

ระบบงานการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน (Check Point and Transfer Module)

เป็นชุดคำสั่งที่ใช้ในการจัดสรรโทเคนดิจิทัลภายหลังการระดมทุนเสร็จสิ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทำการเก็บข้อมูลของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัล (Wallet Address) ที่ได้รับการจัดสรร และทำการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ตามสิทธิที่ได้รับไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลผ่านสัญญาอัจฉริยะของโทเคนดิจิทัล ซึ่งระบบแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลจะเป็นตัวกำหนดว่า แต่ละกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์มีสิทธิในการโอนย้ายโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ปลายทางใดได้บ้าง โดยสิทธิในการโอนโทเคนดิจิทัลออกจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์จะอยู่ในการดูแลของเจ้าของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพียงผู้เดียวเท่านั้น

เมื่อครบกำหนดเวลาที่ต้องมีการจัดสรรผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ระบบรายงานจะทำหน้าที่ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจำนวนโทเคนดิจิทัลในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านการอ่านข้อมูลบัญชีผู้ถือโทเคนดิจิทัลจากสัญญาอัจฉริยะของโทเคนดิจิทัล เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้ข้อมูลดังกล่าวในการจัดสรรผลตอบแทน

1.10.2 บล็อกเชนทีเคเอ็กซ์ (TKX Chain)

TKX Chain เป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล โดย TKX Chain เป็น Blockchain Network ที่ถูกพัฒนาอยู่บนเทคโนโลยี Ethereum Virtual Machine ซึ่งเป็นเทคโนโลยีเดียวกับ Ethereum Network ระบบบล็อกเชนที่รองรับ Smart Contract ที่ใหญ่ที่สุดในโลก ในปัจจุบัน TKX Chain มีลักษณะเป็น Permissioned Blockchain Network ที่มีการจำกัดผู้เข้ามาใช้งานและให้ความสำคัญกับความปลอดภัยเป็นอันดับแรก

1.10.3 กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet)

เพื่อความสะดวกของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเพื่อเป็นการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน รวมทั้งต่อต้านการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ลงทุนลงทะเบียนกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อสร้างและใช้กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะอนุญาตให้ผู้ถือ โทเคนดิจิทัลโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ไปยังผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเท่านั้น และผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะไม่อนุญาตให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ส่วนตัว (Private Wallet) ที่ไม่ได้ผ่านกระบวนการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ทั้งนี้ กระบวนการกำหนดว่ากระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ใดจะสามารถเป็นผู้รับโอนโทเคนดิจิทัลได้จะถูกกำหนดในระดับ Smart Contract ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ เมื่อผู้ลงทุนมีการสร้างกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ผ่านระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หมายเลขของกระเป๋า (Address) จะถูกเพิ่มเข้าไปในรายการของกระเป๋าที่ได้รับอนุญาต และทุกครั้งที่เกิดการส่งคำสั่งโอนโทเคนดิจิทัล โปรแกรมบน Smart Contract จะทำงานเพื่อตรวจสอบกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ปลายทางก่อนจะอนุญาตให้เกิดการโอนโทเคนดิจิทัล

1.11 การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์ที่จะนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เข้าจดทะเบียนใน Bitkub ที่มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

1) มีระบบงานที่สามารถรองรับการเชื่อมต่อกับ TKX Chain และ ERC-20 Token มีระบบงานที่สามารถเผยแพร่รหัสของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (Investor ID) ที่ผ่านการตรวจสอบแล้วอย่างน้อย 1 ครั้งต่อวัน ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
2) มีระบบงานหรือวิธีการอื่นใดที่รองรับให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีช่องทางในการสื่อสารกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล
3) มีระบบงานหรือวิธีการอื่นใดที่รองรับฟังก์ชันการเป็นตัวแทนการโอนโทเคนดิจิทัล
4) มีระบบงานที่รองรับการถ่ายโอนข้อมูลธุรกรรม (Transaction Trail) ไปยังระบบบล็อกเชนและผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ปัจจุบัน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอยู่ในระหว่างการพิจารณาศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลซึ่งเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เข้าจดทะเบียนซื้อขาย หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาแล้วเสร็จจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบต่อไป

กรณีที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลพิจารณารับจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายจะเป็นผู้ดำเนินการโอนเหรียญจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยจะต้องเป็นกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุนรายเดียวกับที่เป็นผู้ซื้อโทเคนดิจิทัลเท่านั้น ซึ่งภายหลังจะถูกจัดเก็บโดยศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตามหลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องต่อไป

1.12 การจัดตั้งกองทรัสต์และทรัพย์สินในกองทรัสต์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์แล้วเสร็จในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Trust for Summer Point Token อนึ่ง ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว ทั้งนี้ กองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์นี้เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลก่อตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทรัสตีมีหน้าที่เป็นทรัสตีเพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในส่วนที่ 6 และเอกสารแนบ 3

1.13 ภาษีอากร

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีภาระภาษีที่ต้องเสียเพิ่มเติม ดังนี้

1) การได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ ซึ่งถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ซ) กล่าวคือ เป็นเงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล
   (ก) หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นผู้ลงทุนบุคคลธรรมดา ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิที่จะถูกจัดสรรตามสัดส่วนการถือครองโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00 ของเงินได้ตามมาตรา 50(2)(ฉ) แห่งประมวลรัษฎากร ปัจจุบันมีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 789) กำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายตามมาตรา 50(2)(ฉ) แห่งประมวลรัษฎากรไว้แล้วมีสิทธิเลือกไม่นำเงินได้นั้นมารวมคำนวณในการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา เฉพาะกรณีไม่ขอรับเงินภาษีที่ถูกหักไว้คืนหรือไม่ขอเครดิตภาษีที่ถูกหักไว้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ สำหรับเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40(4)(ซ) ที่ได้รับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 เป็นต้นไป
   (ข) หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นผู้ลงทุนบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิที่จะถูกจัดสรรตามสัดส่วนการถือครองโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จะไม่ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย อย่างไรก็ดี ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องนำเงินได้ตามมาตรา 40(4)(ซ) ดังกล่าว ไปรวมคำนวณเป็นรายได้ในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยการรับรู้รายได้ให้ใช้เกณฑ์สิทธิ ทั้งนี้ ตามมาตรา 65 แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งหากในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลผู้ลงทุนมีกำไรสุทธิ (รายได้หักด้วยรายจ่ายตามเงื่อนไขของประมวลรัษฎากร) ผู้ลงทุนต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20.0
2) การได้รับผลกำไรจากซื้อขายโทเคนดิจิทัลบนศูนย์ซื้ออขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Capital Gain) ซึ่งถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ฌ) กล่าวคือ เป็นผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนโทเคนดิจิทัลเฉพาะส่วนที่ตีราคาเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุนไว้
   (ก) หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นผู้ลงทุนบุคคลธรรมดา ผลกำไรจากซื้อขายโทเคนดิจิทัลบนศูนย์ซื้ออขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Capital Gain) จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.0 ของเงินได้ตามมาตรา 50(2)(ฉ) แห่งประมวลรัษฎากร โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลยังคงมีหน้าที่ต้องนำเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40(4)(ฌ) ไปรวมคำนวณเป็นเงินได้ที่ต้องเสียภาษีในการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และต้องเสียภาษีจากเงินได้สุทธิ (เงินได้พึงประเมิน หักค่าใช้จ่ายและค่าลดหย่อนตามกฎหมาย) ตามอัตราก้าวหน้าร้อยละ 5.0 – 35.0 โดยสามารถนำภาษีหัก ณ ที่จ่ายมาใช้เป็นเครดิตภาษีได้
   (ข) หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นผู้ลงทุนบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ผลกำไรจากซื้อขายโทเคนดิจิทัลบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Capital Gain) จะไม่ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย อย่างไรก็ดี ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องนำเงินได้ตามมาตรา 40(4)(ฌ) ดังกล่าว ไปรวมคำนวณเป็นรายได้ในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยการรับรู้รายได้ให้ใช้เกณฑ์สิทธิ ทั้งนี้ ตามมาตรา 65 แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งหากในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลผู้ลงทุนมีกำไรสุทธิ (รายได้หักด้วยรายจ่ายตามเงื่อนไขของประมวลรัษฎากร) ผู้ลงทุนต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20.0

1.14 ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงต่อไปนี้อย่างรอบคอบร่วมกับข้อมูลอื่น ๆ ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ก่อนตัดสินใจลงทุน หากความเสี่ยงใดที่อ้างอิงอยู่ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้เกิดขึ้นจริง ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจได้รับผลกระทบด้านลบอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากความเสี่ยงที่ได้กล่าวในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเชื่อว่ายังไม่มีนัยสำคัญในปัจจุบัน แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคต ปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบด้านลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่องและผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หากกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจริง ราคาโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์อาจปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียมูลค่าเงินลงทุนบางส่วน หรือทั้งหมดได้

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้ยังมีข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคต (Forward Looking) ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและความไม่แน่นอน ทำให้ผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญกับผลการดำเนินงานซึ่งได้มีการคาดการณ์ไว้ในข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวโดยเป็นผลมาจากปัจจัยบางประการ รวมทั้งความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ด้านล่าง รวมถึงส่วนอื่น ๆ ของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาข้อมูลต่อไปนี้ประกอบกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ รวมทั้งข้อสงวนสิทธิ์เกี่ยวกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวด้วย

1.14.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล และทรัพย์สินของโครงการ

1) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้
2) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้นครบทั้งจำนวน
3) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายทรัพย์สินของโครงการเนื่องด้วยเป็นการลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)
4) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ BPKN3 และ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
5) ความเสี่ยงด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)
6) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการสรรหาผู้เช่า อัตราการครองพื้นที่ และอัตราค่าเช่า
7) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการสรรหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของทรัพย์สินของโครงการ รวมถึงใกล้สิ้นสุดระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดิน
8) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของโครงการอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินของโครงการมีไม่เพียงพอ
9) ความสูญเสียที่มิได้มีการทำประกันภัยไว้หรือเกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัยอาจส่งผลกระทบทางลบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้
10) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ และไม่มีผลการดำเนินงานให้อ้างอิง ทำให้นักลงทุนอาจมีข้อมูลไม่เพียงพอในการใช้อ้างอิงเพื่อตัดสินใจเข้าลงทุน
11) ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจไม่ได้แสดงมูลค่าที่แท้จริง และผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่า ราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้
12) ความเสี่ยงจากกรณีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการ
13) ความเสี่ยงจากกรณีที่ทรัพย์สินของโครงการที่ถูกเวนคืนจากหน่วยงานราชการ
14) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินของโครงการจะถูกจำหน่ายในมูลค่าที่ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัด
15) ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับข้อพิพาทและคดีความของ BPKN3

1.14.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ BPKN3

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ BPKN3 จะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมทั้งหมดที่รองรับการเสนอขายครั้งนี้ ผู้ลงทุนจึงต้องพึ่งพาการปฏิบัติตามข้อผูกพันโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ BPKN3 (แล้วแต่กรณี) เพื่อดำเนินการที่จำเป็นในการบังคับสิทธิทั้งหลายของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ BPKN3 ภายใต้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ใช่ผู้ถือหุ้น และไม่มีอำนาจควบคุมการจัดการเหนือผู้ออกโทเคนดิจิทัลหรือ BPKN3 จึงอาจเป็นการยากที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะเรียกร้องหรือดำเนินการให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลบังคับใช้สิทธิของผู้ออกโทเคนดิจิทัลหรือ BPKN3 ภายใต้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องดังกล่าวหากคู่สัญญาของธุรกรรมไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันของตนภายใต้ธุรกรรมนั้น

เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงแต่งตั้งทรัสตีเพื่อทำหน้าที่ในการคุ้มครองและดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อป้องกันไม่ให้หุ้นของ BPKN3 และทรัพย์สินของโครงการ ไม่ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีหรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ในกรณีที่มีการทำผิดข้อกำหนด หรือหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับ+สัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเอกสารแนบ 3) นอกจากนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถดำเนินการทางกฎหมายต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามคำรับรองที่ให้ไว้ตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

1.14.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่จะนำมาใช้เพื่อรองรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

1) กฎเกณฑ์ในการกำกับดูแลที่มีในปัจจุบันที่ใช้บังคับกับเทคโนโลยีบล็อกเชน โทเคนดิจิทัล และการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ยังคงอยู่ระหว่างการพัฒนาแก้ไข ทำให้มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับแนวทางของกฎระเบียบในอนาคต
2) ภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ เช่น การยักยอกการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (hack) การติดมัลแวร์หรือความเสียหายอื่น ๆ ต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ หรือเครือข่ายบล็อกเชนที่ใช้ออกโทเคนดิจิทัล

1.14.4 ปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ

1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ BPKN3 เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งตามกฎหมายไทยและมีหน้าที่ต้องชำระภาษีเงินได้นิติบุคคล (ถ้ามี)
3) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัล และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง
4) ความเสี่ยงทางการเมือง

1.15 จุดเด่นการลงทุนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

1) การนำคุณลักษณะเฉพาะของโทเคนดิจิทัลมาใช้สำหรับการระดมทุน ซึ่งเปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนทุกกลุ่มสามารถเข้าถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานได้ในระดับกว้าง
2) ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่มีศักยภาพทางธุรกิจสูง สามารถเข้าถึงระบบคมนาคมได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว พร้อมทั้งเชื่อมต่อไปยังสถานที่สำคัญอีกมากมาย
3) ทรัพย์สินของโครงการมีการออกแบบและก่อสร้างที่ทันสมัยและมีคุณภาพ มีพื้นที่ส่วนกลางที่อำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่าอย่างครบครัน ส่งผลให้มีอัตราการครองพื้นที่สูงและรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สามารถแข่งขันได้ในตลาด
4) โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์มีผู้เช่าเป็นบริษัทที่มีความน่าเชื่อถือจากหลากหลายกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งมีส่วนช่วยลดความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องและผิดนัดชำระค่าเช่า รวมถึงเพิ่มศักยภาพในการขยายพื้นที่เช่าและต่อสัญญาเช่าในระยะยาว ทรัพย์สินของโครงการได้รับการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญ
5) ทรัพย์สินของโครงการได้รับการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพที่มีความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เป็นอย่างดี จึงสามารถสร้างผลประโยชน์สูงสุดให้แก่ทุกภาคส่วน

1.16 เงื่อนไขในการซื้อขาย และการโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลในตลาดรอง

เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแล ติดตาม และคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถซื้อ ขาย และโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ในตลาดรองผ่านศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลหรือผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ต. และกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet)

ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเท่านั้น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังไม่อนุญาตให้มีการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ไม่ได้เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่ไม่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้

ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์แล้วเสร็จ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายจะได้รับโทเคนดิจิทัลของตนในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่แจ้งไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หลังจากที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลรับให้โทเคนดิจิทัลสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดรองได้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถเลือกได้ว่า จะทำการโอนโทเคนดิจิทัลของตนในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล หรือคงสภาพโทเคนดิจิทัลไว้แบบเดิม ทำให้กรณีที่โทเคนดิจิทัลสามารถเข้าไปจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแล้วเสร็จโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในภาพรวมอาจจะอยู่ได้ทั้งบน Digital Wallet ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล และบน Token X Wallet

ทั้งนี้ ในกรณีที่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือขึ้นทะเบียนกับผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลรวมกันมากกว่า 1 แห่ง การโอนโทเคนดิจิทัลระหว่างศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ ระหว่างผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล จะขึ้นอยู่กับนโยบาย ระเบียบ กฎเกณฑ์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่เกี่ยวข้อง โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย ระเบียบ กฎเกณฑ์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและ/หรือ ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบรวมทั้งค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ต่อไป

1.17 ข้อควรระวัง

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้ยังมีข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคต (Forward Looking) ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและความไม่แน่นอน ทำให้ผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญกับผลการดำเนินงานซึ่งได้มีการคาดการณ์ไว้ในข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวโดยเป็นผลมาจากปัจจัยบางประการ รวมทั้งความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ข้างล่างนี้ตลอดจนส่วนอื่น ๆ ของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลต่อไปนี้ประกอบกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ รวมทั้งข้อสงวนสิทธิ์เกี่ยวกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวด้วย

ส่วนที่ 2

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและวัตถุประสงค์
การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

ส่วนที่ 2
ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

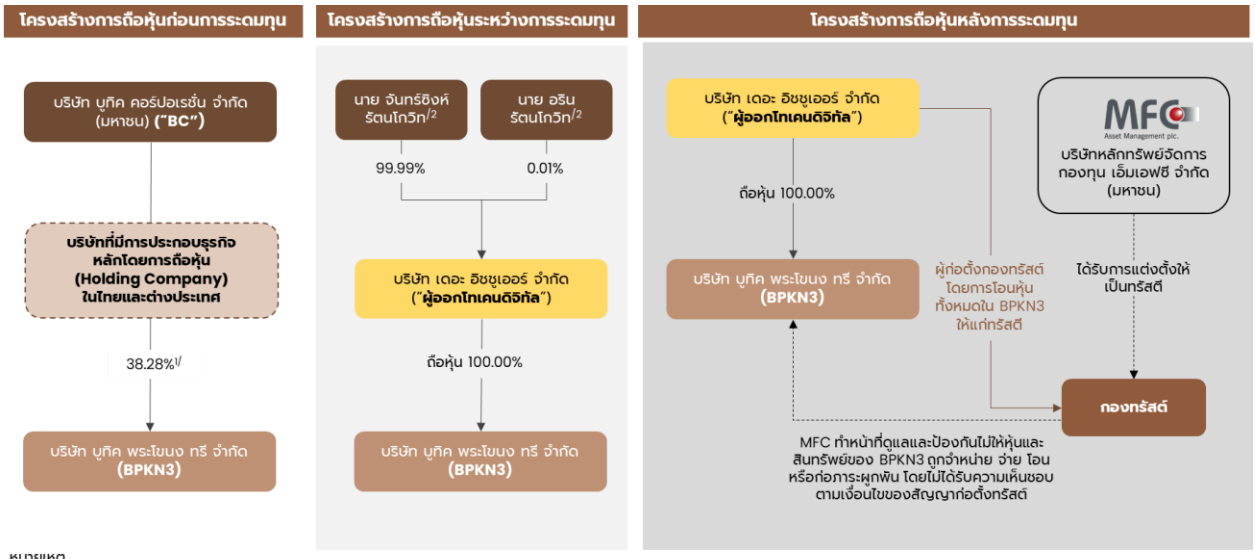
1. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

1.1 ชื่อและข้อมูลเบื้องต้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด (“**บริษัทฯ**” หรือ "**ผู้ออกโทเคนดิจิทัล**") เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105566180531 จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2566 มีสำนักงานตั้งอยู่ที่เลขที่ 7 อาคารซัมเมอร์พ้อยท์ ซอยสุขุมวิท 69 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล และมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้นเท่ากับ 100 บาท โดยได้มีการชำระค่าหุ้นแล้วทั้งจำนวน

1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

รูปภาพ 1.2 – 1 แผนภาพแสดงโครงสร้างการถือหุ้นก่อนและหลังการออกโทเคนดิจิทัล



หมายเหตุ
/1 สัดส่วนที่เหลือถือหุ้นโดยบุคคลภายนอกซึ่งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับ BC สามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นก่อนการระดมทุนเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2
/2 บุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับ BC

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2568

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1.	นาย จันทร์ซิงห์ รัตนโกวิท	9,999	99.99
2.	นาย อริน รัตนโกวิท	1	0.01
รวมทั้งหมด		**10,000**	**100.00**

ทั้งนี้เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2568 ภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการก่อตั้งทรัสต์โดยโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน BPKN3 ให้แก่ทรัสตีเพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเป็นการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และพระราชบัญญัติทรัสต์

1.3 โครงสร้างการบริหาร

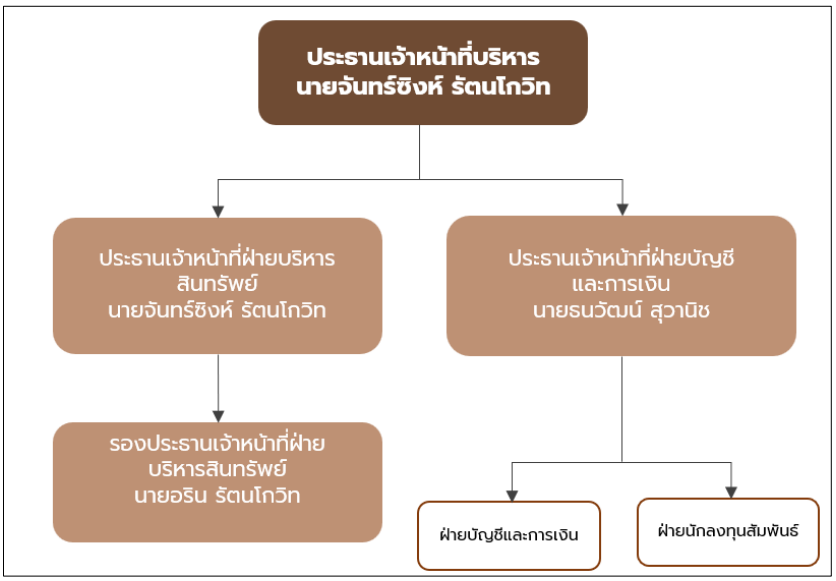
ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีโครงสร้างการบริหาร ดังต่อไปนี้ นาย จันทร์ซิงห์ รัตนโกวิท ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ (Chief Asset Management Officer) นาย อริน รัตนโกวิท ดำรงตำแหน่งเป็นรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ (Deputy Chief Asset Management Officer) และนาย ธนวัฒน์ สุวานิช ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) มีหน้าที่

รับผิดชอบในสายงานบัญชีและการเงิน โดยนาย จันทร์ซิงห์ รัตนโกวิท และนาย อริน รัตนโกวิท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกัน

โดยนายจันทร์ซิงห์ รัตนโกวิท มีบทบาทที่สำคัญเป็นกรรมการบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากมาย อาทิ บริษัท เค วัน (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม รีสอร์ทและห้องชุด บริษัท ซีเอส ภูเก็ต โฮลดิ้งส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจซื้อขายและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น โดยการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของครอบครัวรัตนโกวิทในระยะเริ่มแรกนั้น ได้เริ่มจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กในประเทศไทยตั้งแต่ช่วงประมาณ 20 ปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นโครงการที่ไม่ซับซ้อนที่มีจำนวนห้องหรือยูนิตการให้บริการที่ไม่มาก ก่อนที่จะเริ่มขยายการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องด้วยการพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่มากขึ้น จนประสบความสำเร็จในการเข้าดำเนินการโครงการอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ ในส่วนของนาย อริน รัตนโกวิท มีประสบการณ์ทำงานเกี่ยวกับการวิเคราะห์กลยุทธ์ธุรกิจของบริษัทชั้นนำมากว่า 4 ปี ซึ่งในปี พ.ศ. 2565 ได้เข้ามามีส่วนร่วมในการช่วยบริหารดูแลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของครอบครัวรัตนโกวิท โดยนาย อริน รัตนโกวิท ได้รับมอบหมายให้บริหารธุรกิจโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต และตรวจสอบการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ นายจันทร์ซิงห์ รัตนโกวิท และนาย อริน รัตนโกวิทยังได้มีส่วนร่วมลงทุนในธุรกิจโรงแรมทั้งในกรุงเทพมหานคร จังหวัดเชียงใหม่ และจังหวัดภูเก็ต โดยธุรกิจดังกล่าวมีทำเลที่ตั้งและกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างจากทรัพย์สินของโครงการ จึงไม่ได้มีการแข่งขันกันแต่อย่างใด ดังนั้น ด้วยประสบการณ์ ความรู้ และความเชี่ยวชาญในด้านการพัฒนาและการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนานของครอบครัวรัตนโกวิท ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงสามารถมั่นใจได้ว่า โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์จะได้รับการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

ทั้งนี้ ภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์แล้วเสร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์ โดยการโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน BPKN3 ให้แก่ทรัสตีเพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถมั่นใจได้ว่า การบริหารจัดการหุ้นและทรัพย์สินของโครงการจะเป็นไปตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และพระราชบัญญัติทรัสต์ โดยจะไม่ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

รูปภาพที่ 1.3 – 1 โครงสร้างบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



1.4 กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 2 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นาย จันทร์ซิงห์ รัตนโกวิท	กรรมการ
2.	นาย อริน รัตนโกวิท	กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันผู้ออกโทเคนดิจิทัล ได้แก่ นาย จันทร์ซิงห์ รัตนโกวิท และนาย อริน รัตนโกวิท โดยอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรองบริษัท ลงวันที่ 20 ตุลาคม 2568 คือ กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท

1.5 ผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1.	นาย จันทร์ซิงห์ รัตนโกวิท	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์
2.	นาย อริน รัตนโกวิท	รองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์
3.	นาย ธนวัฒน์ สุวานิช	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน

หมายเหตุ: ลำดับ 1 และ 2 ได้รับการแต่งตั้งมีผลวันที่ 20 ตุลาคม 2568
ลำดับ 3 ได้รับการแต่งตั้งมีผลวันที่ 1 ตุลาคม 2568

1.6 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ และผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา /ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน		
		ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท / ประเภทธุรกิจ
นาย จันทร์ซิงห์ รัตนโกวิท - กรรมการบริษัท - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	<u>ประวัติการศึกษา</u> - อนุปริญญา สาขาการจัดการธุรกิจ สถาบันการจัดการและบริการแห่งเดลี (Delhi Institute of Management & Services) ประเทศอินเดีย	2567 – ปัจจุบัน 2567 – ปัจจุบัน 2567 – ปัจจุบัน 2567 – ปัจจุบัน 2559 – ปัจจุบัน 2559 – ปัจจุบัน 2550 – ปัจจุบัน 2560 – ปัจจุบัน 2556 – ปัจจุบัน 2556 – ปัจจุบัน 2558 – ปัจจุบัน 2561 – ปัจจุบัน 2561 – ปัจจุบัน 2567 – ปัจจุบัน	- กรรมการบริษัท - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ - กรรมการบริษัท - กรรมการบริษัท - กรรมการบริษัท - กรรมการบริษัท - กรรมการบริษัท - กรรมการบริษัท - กรรมการบริษัท - กรรมการบริษัท - กรรมการบริษัท - กรรมการบริษัท - กรรมการบริษัท	- บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด - บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด - บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด - บริษัท กริน แอนด์ โค. จำกัด (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) - บริษัท นิ-วัน แอนด์ โค. จำกัด (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) - บริษัท ชนินทร์ แอนด์ โค. จำกัด (ธุรกิจสิ่งทอ) - บริษัท เซ็นทรัลวัน จำกัด (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) - บริษัท ไพน์ พีค จำกัด (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) - บริษัท ซีเอส ภูเก็ต โฮลดิ้งส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) - บริษัท ซีเอ็นเค โฮลดิ้งส์ จำกัด (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) - บริษัท บี นอร์ธ วัน จำกัด (ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น) - บริษัท เค วัน (ไทยแลนด์) จำกัด (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) - บริษัท บูทิค เจริญกรุง จำกัด (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) - บริษัท บูทิค ภูเก็ต โฮลดิ้งส์ วัน จำกัด (ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น) - บริษัท บูทิค พีเคเอ็น ทู จำกัด (ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น) - บริษัท บูทิค พีเคเอ็นเอส ทู จำกัด (ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น)

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา /ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน		
		ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท / ประเภทธุรกิจ
				- บริษัท บูทิค พีเอส 3 จำกัด (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) - บริษัท โคโว่ จำกัด (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)
นาย อริน รัตนโกวิท - กรรมการบริษัท - รองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ประวัติการศึกษา - ปริญญาตรี สาขารัฐศาสตร์ (Political Science) มหาวิทยาลัยนิวยอร์ก (New York University) ประเทศสหรัฐอเมริกา	2567 – ปัจจุบัน 2567 – ปัจจุบัน 2564 – 2565 2564 – 2565 2562 – 2564 2561 - 2562	- กรรมการบริษัท - กรรมการบริษัท - รองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ - นักวิเคราะห์อาวุโส (Senior Analyst) - APAC Expansion Manager - นักวิเคราะห์กลยุทธ์ธุรกิจ (Business Strategy Analyst) ฝ่ายการจัดการรายได้ในแพลตฟอร์มสื่อดิจิทัล - Case Team Associate (CTA) - Travel Insurance Team Manager	- บริษัท โคโว่ จำกัด (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) - บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด - บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด - บริษัท ไซต์มายเดอร์ เอเชียแปซิฟิค จำกัด (ธุรกิจกิจสื่ออินเทอร์เน็ต) - บริษัท เดลิเวอรี่ ฮีโร่ (ประเทศไทย) จำกัด (ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม) - บริษัท ทรู ดิจิทัล กรุ๊ป จำกัด (ธุรกิจกิจสื่ออินเทอร์เน็ต) - บริษัท เดอะ บอสตัน คอนซัลติ้ง กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (ธุรกิจที่ปรึกษาธุรกิจ)
นาย ธนวัฒน์ สุวานิช - ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน	ประวัติการศึกษา - ปริญญาโท บัญชีมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี	2568 – ปัจจุบัน 2568 – ปัจจุบัน 2567 – 2568 2563 - 2567	- ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน - ผู้จัดการฝ่ายบัญชี - ผู้จัดการฝ่ายบัญชี - ผู้จัดการอาวุโสแผนกบัญชี	- บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด - บริษัท อีพี อีควิปเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด (ธุรกิจผลิตรถโฟล์คลิฟท์และอุปกรณ์ขนถ่ายวัสดุ) - บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) - บริษัท เอเชีย กรีน เอนเนอจี จำกัด (มหาชน) (ธุรกิจค้าพลังงานและโลจิสติกส์)

1.7 ระบบงานที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

เพื่อให้การดำเนินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาจัดจ้างและมอบหมายให้บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("**BC**") เป็นผู้รับมอบหมายงานด้านบัญชีและการเงิน โดยมีหน้าที่หลักในการจัดทำรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ซึ่งรวมถึงการตรวจสอบดูแลว่าการส่งมอบกระแสรายรับโดย BPKN3 เป็นไปได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และตรงเวลา ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA ซึ่งมีรายละเอียดหน้าที่ ดังต่อไปนี้

1) จัดทำและเปิดเผยงบการเงิน รายงานประจำปี รายงานการใช้เงินและความคืบหน้าของโครงการ รวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องทางการเงินอื่นเพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถดำเนินการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ กจ. 15/2561 และกฎเกณฑ์อื่นของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
2) สอบทานงบประมาณประจำปีของโครงการที่จัดทำโดย BPKN3
3) บริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินและโครงสร้างทางการเงินของโครงการ
4) บริหารจัดการสภาพคล่องและกระแสเงินสดของโครงการ
5) พิจารณาจ่ายผลตอบแทนของโครงการให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลตอบแทนที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้
6) พิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะนำมาใช้กับโครงการ

7) คำนวณค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของโครงการตามอัตราที่กำหนด
8) ชำระเงินให้กับเจ้าหนี้ของโครงการ (ถ้ามี)
9) ประสานงานกับ BPKN3 ในการสอบทานการดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ในการเรียกเก็บ ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ติดตามค่าเช่า และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาค้างชำระ ตลอดจนสอบทานรายงานสรุปยอดค้างชำระประจำเดือน รวมถึงติดตามและกระทบยอดข้อมูลที่ได้รับ เพื่อความถูกต้องและครบถ้วน พร้อมทั้งร่วมงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ติดตามลูกหนี้ที่ค้างชำระ
10) ประสานงานและตรวจสอบบัญชี เอกสาร และข้อมูลต่าง ๆ ที่ BPKN3 ได้นำส่งแจ้งหรือชี้แจงเกี่ยวกับกระแสรายรับที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่หักไป เพื่อให้แน่ใจว่า การคำนวณและยอดกระแสรายรับที่ BPKN3 จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA
11) ประสานงานกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการดำเนินการอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้
12) ประสานงานกับทรัสตีเพื่อดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

ทั้งนี้ จากการประเมินความสามารถในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับบัญชีและการเงิน รวมถึงความพร้อมในการดำเนินงาน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความเห็นว่า บุคลากรของ BC เป็นผู้ที่มีความรู้ในสายงานที่เกี่ยวข้อง จึงสามารถปฏิบัติงานตามที่รับมอบหมายได้อย่างครบถ้วน

ในส่วนของงานฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้ดำเนินงานด้วยตนเองและได้ดำเนินการจัดจ้างบริษัท ออนไลน์แอสเซ็ท จำกัด (“**eFin**”) ทำหน้าที่สนับสนุนงานการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน ซึ่ง eFin เป็นผู้นำการให้บริการข้อมูล และระบบข้อมูลข่าวสารการลงทุน โดยลักษณะการจ้างงานจะเป็นรายปี และผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงผู้รับจ้างงานดังกล่าวได้ ซึ่งจะพิจารณาจากความคุ้มค่าด้านต้นทุน ความสามารถและขอบเขตในการให้บริการควบคู่กัน

ปัจจุบัน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ BPKN3 พิจารณาจัดจ้าง BC เพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยแบ่งขอบเขตของงานเป็น 2 ส่วน ได้แก่ (1) ฝ่ายงานด้านบัญชีและการเงิน และ (2) ฝ่ายงานด้านการจัดการทั่วไป เนื่องด้วย BC เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการด้านบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร ซึ่งมีผลงานโครงการและประสบการณ์มากมาย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีความเชื่อมั่นว่า BC เป็นผู้รับมอบหมายงานด้านการบริหารทรัพย์สิน และด้านบัญชี การเงิน และจัดการทั่วไปที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและเหมาะสม มีความพร้อมในการปฏิบัติงาน สามารถดำเนินโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.2 และสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในเอกสารแนบ 6

นอกจากนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดจ้างบริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด (“**Token X**”) เป็นผู้รับมอบหมายในงานสนับสนุนนายทะเบียน ซึ่งครอบคลุมถึง (1) การให้การสนับสนุนในด้านการรวบรวมข้อมูลและงานสนับสนุนอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (2) การสนับสนุนการคำนวณการหักภาษี ณ ที่จ่ายแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล (3) การให้การสนับสนุนเกี่ยวกับจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ (4) การให้การสนับสนุนด้านเทคโนโลยีสำหรับการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

จะเห็นได้ว่า สำหรับการดำเนินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์นี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคลอย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยพิจารณาถึงปริมาณงานในแต่ละสางาน อีกทั้งยังดำเนินการคัดเลือกและจัดจ้างผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เป็นอย่างดี

1.7.1 การกำกับดูแลการดำเนินงานในภาพรวมของ BPKN3

(ก) การสอบทานคู่มือการปฏิบัติงานของ BPKN3

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีนโยบายในการพิจารณาสอบทานคู่มือปฏิบัติงานของ BPKN3 ประจำปี อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ดี อาจพิจารณาสอบทานเพิ่มเติมกว่าที่กำหนดไว้ โดยขึ้นกับดุลยพินิจของผู้บริหาร โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้

1) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์สอบทานความมีประสิทธิภาพและครอบคลุมของคู่มือการปฏิบัติงานของ BPKN3 ในส่วนงานที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ของโครงการ และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินและบัญชีของบริษัทฯ ดำเนินการสอบทานด้านบัญชี
2) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ จะพิจารณาอนุมัติการสอบทานคู่มือการปฏิบัติงานประจำปีของ BPKN3 ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในคู่มือการปฏิบัติงานของ BPKN3 จะต้องได้รับการสอบทานและอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ

1.7.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ

(ก) การคัดเลือกผู้รับมอบหมายในส่วนงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ BPKN3

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ BPKN3 มีนโยบายที่จะพิจารณาคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาให้มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
2) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องไม่มีส่วนได้เสีย หรือเกี่ยวโยงในทรัพย์สินที่จะทำการประเมิน เพื่อความเป็นธรรมในการประเมินราคาทรัพย์สิน และป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะทำการประเมิน
3) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทเดียวกับทรัพย์สินที่จะทำการประเมิน หรือทรัพย์สินในลักษณะที่ใกล้เคียง
4) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องมีทีมงาน และบุคลากรที่มีความรู้ ประสบการณ์ ความน่าเชื่อถือ และมีความพร้อมในการดำเนินการประเมินราคาทรัพย์สิน
5) มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่สมเหตุสมผล
6) ต้องเป็นการคัดเลือกจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เสนอให้บริการอย่างน้อย 2 ราย

BPKN3 จะนำเสนอรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผ่านขั้นตอนการพิจารณาดังกล่าวและได้รับการคัดเลือกจากผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการของ BPKN3 ต่อผู้มีอำนาจอนุมัติตามตารางอำนาจอนุมัติที่กำหนดโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาอนุมัติการคัดเลือกและดำเนินการออกใบสั่งซื้อ และดำเนินการจัดจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสม

(ข) การสอบทานรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีที่ได้รับการอนุมัติจากผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการของ BPKN3
2) ในกรณีตรวจสอบแล้วพบประเด็นที่อาจต้องได้รับการแก้ไขในรายงานการประเมินทรัพย์สินประจำปี ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการทักท้วงและแจ้งให้หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของ BPKN3 ทำการตรวจสอบและชี้แจงเพิ่มเติม
3) ภายหลังการตรวจสอบและชี้แจงประเด็นจาก BPKN3 ในกรณีที่ต้องมีการแก้ไขใด ๆ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะแจ้งหัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของ BPKN3 ให้ทราบถึงประเด็นที่ต้องแก้ไขดังกล่าวและให้ BPKN3 ดำเนินการแก้ไขภายในกรอบเวลาที่กำหนด

1.7.3 การดูแลทรัพย์สินของโครงการ

(ก) การตรวจสอบทรัพย์สิน

1) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของบริษัทฯ จะกำกับดูแลและกำชับให้ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และหัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงินของ BPKN3 กำหนดวันเวลาเพื่อเข้าตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการประจำปี รวมถึงดำเนินการหารือและแจ้งให้ผู้มีส่วนร่วมในการตรวจสอบทรัพย์สิน ได้แก่ ตัวแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และทรัสตี รับทราบถึงกำหนดการดังกล่าว และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของบริษัทฯ จะร่วมดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการตามกำหนดการ และตรวจสอบรายงานการตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการประจำปี ซึ่งจัดทำและนำส่งโดยหัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของ BPKN3
2) ในกรณีตรวจสอบแล้วพบประเด็นที่อาจต้องได้รับการแก้ไขในรายงานการตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการประจำปี ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการทักท้วงและแจ้งให้หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของ BPKN3 ทำการตรวจสอบและชี้แจงเพิ่มเติม
3) ภายหลังการตรวจสอบและชี้แจงประเด็นจาก BPKN3 ในกรณีที่ต้องมีการแก้ไขใด ๆ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะแจ้งหัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของ BPKN3 ให้ทราบถึงประเด็นที่ต้องแก้ไขดังกล่าวและให้ BPKN3 ดำเนินการแก้ไขภายในกรอบเวลาที่กำหนด

(ข) การซ่อมแซมทรัพย์สินของโครงการ

1) ภายหลังผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบและประเมินมูลค่าการซ่อมแซมทรัพย์สินของโครงการ รวมถึงการซ่อมบำรุงรักษาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แล้ว

เสร็จ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการออกใบสั่งซื้อเพื่อการจัดจ้างผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องต่อผู้มีอำนาจอนุมัติในการออกใบสั่งซื้อ และมอบหมายให้ BPKN3 ดำเนินการจัดจ้างผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้อง

(ค) การปรับปรุงตกแต่งทรัพย์สินของโครงการตามกำหนดการ (Major Maintenance)

1) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ จะพิจารณารับทราบแผนการปิดปรับปรุงตกแต่งทรัพย์สินของโครงการตามกำหนดการ (Major Maintenance) โดยมีนโยบายที่จะพิจารณาคัดเลือกผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงตกแต่งทรัพย์สินของโครงการให้มีคุณสมบัติที่เหมาะสม
2) หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของ BPKN3 ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอรายชื่อผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงตกแต่งทรัพย์สินของโครงการที่ผ่านขั้นตอนการพิจารณาดังกล่าวและได้รับการคัดเลือกต่อผู้มีอำนาจอนุมัติในการออกใบสั่งซื้อ และมอบหมายให้ BPKN3 ดำเนินการจัดจ้างผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงตกแต่งทรัพย์สินของโครงการ

1.7.4 การคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

(ก) ผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องในส่วนงานอื่นๆ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดจ้างผู้รับมอบหมายอื่นตามความจำเป็นของฝ่ายงานต่าง ๆ เช่น การจัดจ้างนายทะเบียน โดยฝ่ายบัญชีและการเงิน หรือการจัดจ้างผู้รับมอบหมายให้ทำบัญชีและการเงิน โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องในส่วนงานอื่นๆ ดังนี้

1) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินคัดเลือกผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสม เป็นจำนวนอย่างต่ำ 2 ราย เว้นแต่เป็นรายการที่มีความเฉพาะเจาะจงและไม่สามารถหาคู่เทียบได้ ในกรณีที่ผู้รับมอบหมายในส่วนงานอื่นๆ เป็นส่วนงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานด้านสินทรัพย์ดิจิทัล ผู้รับมอบหมายงานนั้นจะต้องมีคุณสมบัติเพิ่มเติม (ตามที่สามารถบังคับใช้ได้)
2) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินจัดจ้างผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ โดยพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของค่าใช้จ่ายในการให้บริการ หน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงเงื่อนไขในการให้บริการ
3) ผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการจะต้องเป็นผู้ไม่มีส่วนได้เสียกับงานให้บริการนั้น ๆ ซึ่งในกรณีที่มีส่วนได้เสีย ผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการรายนั้นต้องแสดงได้ว่า จะสามารถบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และต้องปฏิบัติงานเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินจะนำเสนอรายชื่อผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการต่อผู้มีอำนาจลงนามเพื่อพิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้รับมอบหมายที่เหมาะสม

(ข) ผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการการของ BPKN3

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดจ้างผู้รับมอบหมายงานอื่นของ BPKN3 ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการการกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดจ้างผู้บริหารสินทรัพย์ การจัดจ้างผู้ทำบัญชี การจัดจ้างบริการทำความสะอาด การจัดจ้างบริการรักษาความปลอดภัย โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ ดังนี้

1) ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของ BPKN3 คัดเลือกและเสนอชื่อผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสม เป็นจำนวนอย่างน้อย 2 ราย เว้นแต่เป็นรายการที่มีความเฉพาะเจาะจงและไม่สามารถหาคู่เทียบได้
2) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินจัดจ้างผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ โดยพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของค่าใช้จ่ายในการให้บริการ หน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงเงื่อนไขในการให้บริการ ให้บริการ โดยสามารถตรวจสอบ หรือพิสูจน์ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับบุคลากรและความพร้อมในการดำเนินการดังกล่าวได้อย่างชัดแจ้ง รวมถึงเงื่อนไขในการให้บริการที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม
3) ผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการจะต้องไม่มีส่วนได้เสีย หรือเกี่ยวโยงกับงานให้บริการนั้น ๆ รวมถึงความสัมพันธ์ที่เอื้อผลประโยชน์ทับซ้อนแก่ผู้บริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคน

ดิจิทัล เช่น บุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามนิยามของสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีส่วนได้เสีย ผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการรายนั้นต้องแสดงได้ว่า จะสามารถบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และต้องปฏิบัติงานเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือหัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงินของ BPKN3 จะนำเสนอรายชื่อผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่ผ่านขั้นตอนการพิจารณาดังกล่าวและได้รับการคัดเลือกจากผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการของ BPKN3 ต่อผู้มีอำนาจอนุมัติในการออกใบสั่งซื้อ รวมทั้ง มอบหมายให้ BPKN3 ดำเนินการจัดจ้างผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ

1.7.5 การบัญชี การเงินและการตรวจสอบบัญชี

ฝ่ายบัญชีและการเงินมีหน้าที่จัดทำงบประมาณของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ร่วมกับ BPKN3 และฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มีการวางแผนและควบคุมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งงบประมาณที่จัดทำขึ้นต้องผ่านความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ก) การจัดทำงบประมาณประจำปี

1) ฝ่ายบัญชีและการเงิน ในฐานะผู้จัดทำงบประมาณประจำปี หารือร่วมกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เช่น ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยฝ่ายบัญชีและการเงินจะกำหนดรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะใช้เป็นสมมติฐานหลักในการจัดทำงบประมาณประจำปี

2) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินสอบทานงบประมาณประจำปีที่ทำเสร็จร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จากนั้นจะดำเนินการนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาอนุมัติ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จะนำส่งงบประมาณประจำปีที่อนุมัติแล้วให้ทรัสตีทราบและฝ่ายบัญชีและการเงินนำส่งงบประมาณประจำปีที่อนุมัติแล้วให้ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการของ BPKN3 ทราบ

(ข) การจัดทำงบการเงิน

1) คณะกรรมการต้องจัดให้มีการทำงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปี เพื่อพิจารณาอนุมัติและคณะกรรมการต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนนั้นให้เสร็จก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

2) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินสอบทานความถูกต้องและความครบถ้วนของข้อมูลทางการเงิน รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินอย่างเพียงพอและเหมาะสม การเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการพิจารณาผลกระทบจากมาตรฐานบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงและการเลือกใช้นโยบายการบัญชีให้แก่คณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ค) การบริหารงบประมาณ

1) ทุกสิ้นไตรมาสและสิ้นปี ฝ่ายบัญชีและการเงิน ซึ่งรับมอบหมายงานโดย BC จะจัดทำข้อมูลทางการเงิน และเปรียบเทียบตัวเลขผลประกอบการจริงกับงบประมาณ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินจะสอบทานรายงานเปรียบเทียบตัวเลขผลประกอบการจริงกับงบประมาณ ในกรณีที่มีความแตกต่างจากงบประมาณเกินกว่าร้อยละ 20.0 ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินจะจัดทำรายงานเพื่ออธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่างโดยประสานงานกับประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์หรือรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

(ง) การควบคุมและติดตามปฏิบัติการด้านบัญชีและการเงิน

1) ทุกสิ้นเดือนฝ่ายบัญชีและการเงินจะจัดเตรียมรายงานต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 ของเดือนถัดไป

2) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินตรวจสอบและสอบทานข้อมูลที่ได้รับ เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดเก็บรายได้และการจ่ายเงินของโครงการในแต่ละเดือนเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

3) ฝ่ายบัญชีและการเงินควบคุมยอดสะสมของรายได้และค่าใช้จ่ายโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณที่กำหนด

1.7.6 การเปิดเผยข้อมูล

(ก) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จะจัดทำกำหนดการการเปิดเผยข้อมูลโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ประจำปี และก่อนที่จะมีการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินของบริษัทฯ ต้องสอบทานความถูกต้องและความครบถ้วนของข้อมูลที่จะมีการเปิดเผยอย่างรอบคอบ โดยบริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลผ่านเว็บไซต์ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ประกาศในแอปพลิเคชันของผู้ให้บริการระบบ

เสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือช่องทางอื่น ๆ ตามที่กำหนดเพิ่มเติม ภายในกรอบเวลาที่กำหนด

(ข) ในกรณีที่รายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินในงวดนั้นมีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานของงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20.00 ฝ่ายบัญชีและการเงินจะจัดทำรายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมถึงผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินร่วมสอบทานรายงาน และนำส่งให้คณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลก่อนนำส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งข้อมูลให้ทรัสตีดำเนินการเปิดเผยแก่สาธารณชนต่อไป ภายในกรอบเวลาที่กำหนด

(ค) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เปิดเผยข้อมูลของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ให้แก่ทรัสตีเพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตีต่อบริษัทฯ ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำส่งข้อมูลต่าง ๆ ให้แก่ทรัสตีภายใต้เงื่อนไขระยะเวลาที่ได้ตกลงกับทรัสตี ภายในกรอบเวลาที่กำหนด

1.7.7 การจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

(ก) การจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

1) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินแจ้งผลการดำเนินงาน และรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนที่คำนวณมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ BPKN3 ภายใต้สัญญา RSTA ต่อผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
2) นายทะเบียนผู้รับผลประโยชน์ดำเนินการรวบรวมข้อมูลและนำส่งรายชื่อและข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายมีสิทธิได้รับผลตอบแทน รวมถึงคำนวณการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายตามสัดส่วนการถือครองโทเคนดิจิทัล
3) ฝ่ายบัญชีและการเงินตรวจสอบรายชื่อและข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่นายทะเบียนนำส่ง รวมทั้งดำเนินการนำเสนอรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาอนุมัติการทำรายการในการจ่ายผลตอบแทนและเผาทำลายโทเคนดิจิทัล
4) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จัดส่งหนังสือแจ้งผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนผ่านช่องทางอีเมล และดำเนินการจ่ายผลตอบแทนผ่านช่องทางการรับผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.2

1.7.8 การบริหารจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถใช้กลไกในการติดต่อ โดยการแจ้งข้อร้องเรียนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือแจ้งฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ผ่านทางช่องทางการติดต่อที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

(ก) การดำเนินการเมื่อได้รับเรื่องร้องเรียน

1) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถร้องเรียนมายังผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยสามารถเลือกที่จะไม่เปิดเผยตัวบุคคลได้ อย่างไรก็ดี ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จะยังคงแจ้งผลการการตรวจสอบเกี่ยวกับข้อร้องเรียนกลับไปยังผู้ร้องเรียนตามช่องทางที่ติดต่อและรายงานผลได้ โดยไม่คำนึงถึงการเปิดเผยตัวบุคคลแต่อย่างใด
2) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการรับและสรุปข้อร้องเรียนที่เกิดขึ้นรวมถึงตรวจสอบและวิเคราะห์สาเหตุของข้อร้องเรียน รวมทั้ง จำแนกระดับชั้นความสำคัญของข้อร้องเรียน โดยพิจารณาจากผลกระทบทั้งในเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ ซึ่งข้อร้องเรียนที่มีผลกระทบมากที่สุดจะได้รับการพิจารณาเป็นลำดับแรก ทั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องตรวจสอบและแก้ไขข้อร้องเรียนภายในกรอบเวลาที่กำหนดให้ หรือก่อนการขาดอายุความตามกฎหมาย
3) กรณีข้อร้องเรียนไม่มีประเด็น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบพร้อมคำชี้แจง และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อแจ้งให้ทราบ โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จะเป็นผู้แจ้งผลการตรวจสอบ พร้อมคำชี้แจงกลับไปยังผู้ร้องเรียน
4) กรณีข้อร้องเรียนมีประเด็น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง วิเคราะห์สาเหตุ และแก้ไขปัญหา อีกทั้งหาแนวทางดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงไม่ให้มีประเด็นข้อร้องเรียนดังกล่าวเกิดขึ้นอีกในอนาคต ทั้งนี้ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบ คำชี้แจงและแนวทางดำเนินการ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จะแจ้งผลการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนกลับไปยังผู้ร้องเรียน

1.7.9 การป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เพื่อการบริหารโครงการอย่างมีประสิทธิภาพและสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ต้องปฏิบัติงานตามกลไกการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ด้วยความระมัดระวัง และไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ในกรณีที่พบว่าในการปฏิบัติงานหรือการเข้าทำธุรกรรมใดระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่า ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันจะนับตามนิยามของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ได้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว กรรมการของนิติบุคคลที่มีอำนาจควบคุมกิจการผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมทั้งคู่สมรส บุตรหรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว เป็นต้น

ดังนั้น เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมถึงทรัสตี ซึ่งจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง จะดำเนินการตามแนวทางดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจขอคำปรึกษาจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลว่า ธุรกรรมใดบ้างเป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในกรณีที่ปรากฏว่าธุรกรรมใดเป็นธุรกรรมที่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีส่วนได้เสียกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจะจัดให้มีเอกสารหลักฐานที่สามารถแสดงได้ว่า ธุรกรรมระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาอนุมัติก่อนเข้าทำธุรกรรม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลหลักฐานให้เป็นไปตามลักษณะดังกล่าวด้วย

(ข) ภายหลังการทำธุรกรรม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและงบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

แนวทางการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดทำมาตรการ นโยบาย และระบบงานในการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์อาทิ นโยบายไม่รับผลตอบแทนอื่น โดยห้ามไม่ให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการออกโทเคนดิจิทัลรับ และ/หรือ เสนอผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใด ยกเว้นในกรณีที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อรับประกันไม่ให้มีการใช้หน้าที่ของตนเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ หรือดูแลจัดการลูกค้าที่ไม่เท่าเทียมกัน
2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดให้หน่วยงาน และ/หรือ บุคลากรที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือมีข้อมูลภายในดำเนินการแยกจากกัน เพื่อป้องกันการกระทำการที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย หรือมีลักษณะเป็นการเอาเปรียบลูกค้าหรือนักลงทุนทั่วไป
3) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะตรวจสอบและสอบทานการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รวมถึงฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การบริหารและดูแลทรัพย์สินของโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสมและยุติธรรม

1.7.10 ช่องทางการติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์

ชื่อ: นาย ธนวัฒน์ สุวานิช
อีเมล: ir@summerpointtoken.finance
สถานที่ติดต่อ: เลขที่ 7 อาคารซัมเมอร์พ้อยท์ ซอยสุขุมวิท 69 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

1.8 การกำกับดูแลกิจการ

เพื่อเป็นคู่มือและแนวปฏิบัติที่ถูกต้องในการดำเนินกิจการของพนักงาน และป้องกันการกระทำหรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่เป็นผลเสียต่อการดำเนินงาน และชื่อเสียงของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งในปัจจุบันและอนาคต ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดทำหลักปฏิบัติตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ทุกท่านจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับการศึกษาเข้าใจ และรับทราบแนวปฏิบัติเพื่อประโยชน์ของตนเอง บริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

1.8.1 การป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน (Insider Trading)

(ก) กำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน พร้อมแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องถือปฏิบัติ โดยห้ามไม่ให้บุคคลผู้ซึ่งรู้หรือครอบครองข้อมูลภายในที่เกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการซื้อขายโทเคนดิจิทัลจนกว่าข้อมูลดังกล่าวจะถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ และ/หรือ เปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าด้วยวิธีใด

(ข) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารทุกราย ต้องไม่ซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ภายใน 30 วัน ก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปีต่อสาธารณชน โดยต้องรออย่างน้อย 24 ชั่วโมง ภายหลังการเปิดเผยงบการเงินดังกล่าว

(ค) กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดเงื่อนไขสัญญาให้ผู้รับมอบหมายไม่กระทำการใด ๆ (รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และ/หรือ บุคคลอื่นใดของผู้รับมอบหมายซึ่งอยู่ในฐานะที่สามารถรู้ข้อมูลที่เป็นข้อมูลภายในได้ไม่กระทำการใด ๆ) ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลที่เป็นข้อมูลภายใน หรือกระทำการใด ๆ โดยใช้หรืออาศัยข้อมูลที่เป็นข้อมูลภายใน อันมีผลเป็นการฝ่าฝืนหรือขัดต่อกฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่เกี่ยวข้อง

1.8.2 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้อง ทั้งข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มิใช่ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และโปร่งใส ตามข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ตลอดจนข้อมูลอื่น ๆ ที่อาจมีผลต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือมีผลต่อการตัดสินใจลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงในราคา หรือมูลค่าของโทเคนดิจิทัล โดยจะดำเนินการตามมาตรการที่กำหนด ดังต่อนี้

(ก) มีกลไกที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุน ไม่ทำให้สำคัญผิด และเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน

(ข) มีผู้ที่ทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเผยแพร่ข้อมูลที่เกี่ยวข้องผ่านช่องทางของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อสินทรัพย์ดิจิทัล

(ค) เปิดเผยค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่น ๆ ที่ผู้สอบบัญชีให้บริการ

1.9 หน้าที่และความรับผิดชอบ

1.9.1 กรรมการบริษัท

(ก) หน้าที่และความรับผิดชอบโดยทั่วไป

1) ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และกฎระเบียบบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรม

2) กำหนดนโยบายและแนวทางการดำเนินกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล กำกับดูแลการบริหารจัดการให้สอดคล้องตามนโยบาย และกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพภายใต้หลักธรรมาภิบาลเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้ถือโทเคนดิจิทัล

3) จัดให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและมีความน่าเชื่อถือ

4) กำกับดูแล ติดตาม และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่ามีการนำนโยบายและกลยุทธ์ที่ได้กำหนดไว้ไปปฏิบัติตามเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

5) ควบคุมและกำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมดอย่างเท่าเทียมกันและมีจริยธรรม

6) คัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการที่ออกจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกและเสนอชื่อกรรมการเพิ่มเติมให้ผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัลทำการแต่งตั้งต่อไป

7) คัดเลือกและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

8) ปฏิบัติหน้าที่อย่างระมัดระวังเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหากมีความขัดแย้งเกิดขึ้น กรรมการจะต้องให้ความมั่นใจว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

1) ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความไว้วางใจ มีความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

2) ปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจด้วยความสุจริตและเหตุผลที่เหมาะสมว่าเป็นไปเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของโครงการ โดยการปฏิบัติหน้าที่และการตัดสินใจดังกล่าวต้องอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นข้อมูลที่เพียงพอ และปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือโดยอ้อม
3) ประสานงาน ขอข้อมูล ให้ความร่วมมือ และดำเนินการที่จำเป็นและที่เกี่ยวข้องร่วมกับผู้ที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง BPKN3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสตี และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการและให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการ และการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
4) บริหารจัดการโครงการตามที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5) กำหนดนโยบายการบริหารจัดการโครงการ รวมถึงแนวทางการดำเนินงาน โครงสร้างทางการเงินและการลงทุน และระบบบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
6) จัดให้มีกลไกการควบคุมเพื่อรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผ่านช่องทางที่เหมาะสม ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสิทธิและผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
7) จัดให้มีระบบงานในการปฏิบัติหน้าที่ที่เหมาะสมสำหรับโครงการ
8) ดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์ ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือระยะเวลาอื่นตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการโอนทรัพย์สินแบบปราศจากภาระหนี้สินและภาระผูกพันอื่นใด (ยกเว้นกรณีที่มีสัญญาเช่าเดิมหรือภาระอื่นใดที่มีการเปิดเผยในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้)
9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติตามกฎและระเบียบที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
10) จัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอย่างถูกต้องและครบถ้วน พร้อมทั้งเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
11) พิจารณาและอนุมัติ การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล ซึ่งรวมถึง รายงานประจำปี (Annual report) รายงานการใช้เงินและความคืบหน้าของโครงการตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล รายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis: MD&A) รายงานความคืบหน้าของการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ พร้อมทั้งเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวผ่านช่องทางที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ เช่น ผ่านเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล แอปพลิเคชันของผู้ให้บริการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
12) พิจารณาและแก้ไขข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งได้รับจากบุคคลภายนอกตามที่ผู้บริหารนำเสนอ
13) ดำรงคุณสมบัติในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ครบถ้วน

1.9.2 ฝ่ายผู้บริหาร

(ก) หน้าที่และความรับผิดชอบโดยทั่วไป

1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหน้าที่ตามที่ระบุในเอกสารต่าง ๆ ที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน โดยที่ผู้บริหารจะต้องไม่กระทำการในลักษณะใดก็ตามอันขัดต่อผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และจะรับผิดชอบในกรณีที่ผู้บริหารไม่ปฏิบัติหน้าที่ของตน และ/หรือ ปฏิบัติหน้าที่อย่างไม่ถูกต้องครบถ้วน
2) ปฏิบัติหน้าที่อย่างต่อเนื่องในการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องและให้ความคิดเห็นอย่างเพียงพอ เพื่อให้ผู้ลงทุนตัดสินใจลงทุนได้ โดยจะต้องสื่อสารข้อมูลดังกล่าวอย่างชัดเจนและถูกต้อง ไม่มีการบิดเบือนข้อมูล หรือแสดงข้อมูลอันเป็นเท็จ รวมทั้งห้ามนำข้อมูลภายในบริษัทฯ ไปใช้อย่างไม่เหมาะสมเพื่อผลประโยชน์ส่วนตัว และ/หรือผลประโยชน์ต่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือก่อให้เกิดความเสียหายหรือผลกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของบริษัทฯ อีกทั้งต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังเพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หากมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ผู้บริหารจะต้องมั่นใจว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม

3) ปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาล และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงจรรยาบรรณธุรกิจ และแนวทางกำกับดูแลกิจการที่ดี รักษามาตรฐานอุตสาหกรรม และกำหนดแนวทางปฏิบัติให้ทันต่อเหตุการณ์ มีเอกสารหลักฐานที่เพียงพอและเหมาะสมสำหรับการดำเนินการควบคุม และการดูแลรักษาให้เป็นไปตามแนวทางที่กำหนด สำหรับนำไปใช้ปฏิบัติในทุกระดับของการจัดการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าธุรกิจดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องรวมทั้งมีการแบ่งแยกกิจกรรมดำเนินธุรกิจ และจัดให้มีการอนุมัติ การดำเนินการที่เหมาะสมเป็นไปตามที่กฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

4) จัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี พร้อมทั้งยื่นงบการเงินต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง โดยงบการเงินดังกล่าวจะต้องผ่านการสอบบัญชีและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใต้สังกัดสำนักงานสอบบัญชี ที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

5) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด พร้อมทั้งชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ

6) หากผู้บริหารมีความประสงค์ที่จะมอบอำนาจให้ผู้อื่นปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ความรับผิดชอบของตนผู้บริหารจะต้องกำหนดขอบข่ายความรับผิดชอบที่มอบหมายให้แก่บุคคลที่กำหนด พร้อมทั้งระบุ วิธีการคัดเลือกบุคคลดังกล่าว

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

1) จัดให้มีระบบการดำเนินงานที่มีคุณภาพ สามารถตรวจสอบและถ่วงดุลอำนาจในการบริหารงานเพื่อให้การบริหารจัดการโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพ เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สามารถคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้อย่างทั่วถึง

2) ร่วมมือและประสานงานกับ BPKN3 ในการกำหนดนโยบายการบริหาร นโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ และแผนการปฏิบัติงาน เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการ การได้มาซึ่งกระแสรายรับที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการ ตลอดจนการจ่ายผลตอบแทนและรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน กฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

2.1) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการจัดการโครงการตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อการป้องกันและบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

2.2) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างโครงการกับผู้บริหาร บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหาร ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมาตรการแนวทางการคุ้มครองผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเมื่อเกิดประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2.3) การคัดเลือกบุคลากรและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ (Outsource) (ถ้ามี) โดยพิจารณาเลือกบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และคุณสมบัติเหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

2.4) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนและถูกต้องตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และตามที่กฎหมายกำหนด

3) ประสานงาน ขอข้อมูล ให้ความร่วมมือ ติดตาม ตรวจสอบผลการดำเนินงาน และดำเนินการเท่าที่จำเป็นและเกี่ยวข้องร่วมกับ BPKN3 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี และการสอบทานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของโครงการ

4) ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวน และรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

5) ในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะปฏิบัติตาม และ/หรือ ดำเนินการให้ BPKN3 ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

5.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการให้เช่า จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย

5.2) การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับไปดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เท่าที่จำเป็น เพื่อสนับสนุนให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

5.2.1) การมอบหมายงานต้องไม่มีลักษณะที่อาจจะส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

5.2.2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้

5.2.3) การคัดเลือกบุคลากรและผู้ได้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของโครงการจะต้องพิจารณาเลือกบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และคุณสมบัติเหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

5.2.4) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะไม่มอบหมายงานหรือระบบงานที่สำนักงาน ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้มอบหมายงานดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่น

6) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำแนะนำที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา และไม่ให้ที่ปรึกษาที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ร่วมพิจารณาในเรื่องที่มีส่วนได้เสียนั้น ๆ

7) ดำเนินการ ร่วมมือ และประสานงานกับ BPKN3 เพื่อให้มั่นใจว่าการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยต้องมีการดำเนินการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

7.1) การประเมินความพร้อมของทีมงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารทรัพย์สินของโครงการก่อนรับหน้าที่เป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

7.2) การวิเคราะห์ ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ในทรัพย์สินของโครงการ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในครั้งนี้ พร้อมจัดให้มีแนวทางในการบริหารความเสี่ยง

8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

9) จัดให้มีการทำทะเบียนผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยประสานงานกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามความเหมาะสม

10) จัดให้มีการจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลมอบให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวน กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลออกหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือเคนดิจิทัลภายในเวลาอันควร

11) จัดทำและเผยแพร่งบการเงินและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ในระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

12) กำกับดูแลโครงการให้เป็นไปตามแนวทางของหน่วยงานของรัฐ และหน่วยงานกำกับดูแล

13) จัดสรรผลประโยชน์และผลตอบแทนจากการถือครองโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามรายละเอียดในหนังสือชี้ชวน

14) ดำเนินการให้มีการประเมินทรัพย์สินของโครงการ และตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของโครงการเป็นประจำทุกปี

15) เปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยจัดทำรายงานที่แสดงผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานการใช้เงินระดมทุนตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน รายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management and Discussion and Analysis) กรณีรายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20.0

16) รายงานเหตุการณ์สำคัญตามที่กำหนดในประกาศ กจ. 15/2561 และ/หรือ กฎเกณฑ์อื่นของสำนักงานก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

17) ดำรงไว้ซึ่งคุณสมบัติของผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ครบถ้วน

1.10 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ในระหว่างปีผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้แต่งตั้งบริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด (“**ANS**”) เป็นบริษัทผู้สอบบัญชีของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยมีนางสาวปณิตา โชติแสงมณีกุล (ทะเบียนเลขที่ 9575) เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทำการตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบกำไรขาดทุน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายละเอียด ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: บาท)	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2568	2567
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	24,601,199	5,144,462	910,938
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	2,327,643	11,066,443	1,039,054
ลูกหนี้สรรพากร	10,131,612	283	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	120,356	-	1,120
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**37,180,810**	**16,211,188**	**1,951,112**
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	647,144,464	-	-
อุปกรณ์-สุทธิ	407,725	10,120	5,877
เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	-	479,000,000	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	750,176	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**648,302,365**	**479,010,120**	**5,877**
รวมสินทรัพย์	**685,483,175**	**495,221,308**	**1,956,989**
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	5,102,669	1,602,106	6,671,652
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,319,000	-	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	39,431,168	39,431,168	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	97,858	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**49,950,695**	**41,033,274**	**6,671,652**
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	151,825,464	-	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ	403,912,611	403,912,611	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	2,915	1,126	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	17,901,214	72,421,816	-
เงินมัดจำและเงินประกัน	15,310,827	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**588,953,031**	**476,335,553**	**-**
รวมหนี้สิน	**638,903,726**	**517,368,827**	**6,671,652**
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ทุนที่ชำระแล้ว	1,000,000	1,000,000	1,000,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	45,579,449	(23,147,519)	(5,714,663)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**46,579,449**	**(22,147,519)**	**(4,714,663)**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**685,483,175**	**495,221,308**	**1,956,989**

งบกำไรขาดทุน (ตรวจสอบ)

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2568	2567
รายได้			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	55,815,048	-	-
รายได้จากสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	-	36,379,616	-
รายได้อื่น	684,320	28,534	-
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	**56,499,368**	**36,408,150**	**-**
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	12,435,894	-	-

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2568	2567
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	281,772	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	21,622,247	15,040,183	2,195,999
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(89,719,101)	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	-	(362,000,000)	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	293,000,000	-
ผลขาดทุนจากการปรับปรุงหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย	3,956,487	3,956,487	-
รวมค่าใช้จ่าย *	**(51,422,701)**	**(50,003,330)**	**2,195,999**
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	**107,922,069**	**86,411,480**	**(2,195,999)**
ต้นทุนทางการเงิน	(38,956,783)	(31,422,520)	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	**68,965,286**	**54,988,960**	**(2,195,999)**
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(17,901,214)	(72,421,816)	-
กำไร (ขาดทุน) รวมสำหรับปี	**51,064,072**	**(17,432,856)**	**(2,195,999)**
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	**51,064,072**	**(17,432,856)**	**(2,195,999)**
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี			
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	-	-
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ - สุทธิจากภาษีเงินได้	**230,040**	**-**	-
กำไร (ขาดทุน) เสร็จรวมสำหรับปี	**51,294,112**	**(17,432,856)**	**(2,195,999)**

***การคำนวนกำไร (ขาดทุน) เฉพาะจากการดำเนินงาน**

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2568	2567
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	**56,499,368**	**36,408,150**	**-**
รวมค่าใช้จ่าย *	**(51,422,701)**	**(50,003,330)**	**2,195,999**
ปรับรายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ			
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	89,719,101	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	-	362,000,000	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(293,000,000)	-
ผลขาดทุนจากการปรับปรุงหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย	(3,956,487)	(3,956,487)	-
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน-สุทธิจากรายการพิเศษ	**34,339,913**	**15,040,183**	**2,195,999**
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	**22,159,455**	**21,367,967**	**(2,195,999)**

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ตรวจสอบ)

รายการ (หน่วย: บาท)	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	กำไร (ขาดทุน) สะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,000,000	(5,714,663)	(4,714,663)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	51,294,112	51,294,112
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	**1,000,000**	**45,579,449**	**46,579,449**
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	250,000	(21,360)	228,640
เรียกชำระค่าหุ้น	750,000	-	750,000

รายการ (หน่วย: บาท)	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	กำไร (ขาดทุน) สะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	(5,693,303)	(5,693,303)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	**1,000,000**	**(5,714,663)**	**(4,714,663)**

ภาพรวมของฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
เนื่องด้วยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดตั้งเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2566 ประกอบกับมีการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนสำหรับออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์และเสนอขายเสร็จสิ้น ในวันที่ 19 มีนาคม 2568 ทำให้ปีเปรียบเทียบยังไม่มีรายได้หรือค่าใช้จ่ายใดที่สำคัญจนกว่าจะเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์แล้วเสร็จ สำหรับการเปลี่ยนแปลงในงบการเงินที่เป็นสาระสำคัญในระหว่างปี 2568 มีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการดำเนินงาน
สำหรับงบการเงินรวม ในปี 2568 รายได้จากการดำเนินงานรวมจำนวน 56.5 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการในระหว่างปีตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจาก ในระหว่างปี อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์มีผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งประกอบกิจการและให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง ทำให้รายได้ส่วนสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น

สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ ในปี 2568 มีรายได้รวมทั้งสิ้น 36.4 ล้านบาท รายการหลักมาจากรายได้จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ BPKN3 ตามสัญญา RSTA

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน-สุทธิจากรายการพิเศษ
สำหรับงบการเงินรวม ในปี 2568 มีค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานรวมจำนวนเงิน 34.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 60.8 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม โดยค่าใช้จ่ายที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ได้แก่

1. ต้นทุนการให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นต้นทุนที่เกิดจากการดำเนินงานของ BPKN3 โดยสำหรับต้นทุนจากการให้เช่าและบริการหลักประกอบด้วย ต้นทุนคงที่ของค่าเช่าที่ดิน โดยมีการรับรู้ค่าเสื่อมราคาในงวด ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริหารงานทั่วไปภายในโครงการและเงินเดือนพนักงาน ที่เป็นต้นทุนปกติทั่วไป โดยในปี 2568 คิดเป็นจำนวนเงิน 12.4 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 22.0 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม ซึ่งสอดคล้องกับการมีผู้เช่าและอัตราการการเช่า (สำหรับการอธิบายเพิ่มเติมสามารถอ้างอิงจากบทการวิเคราะห์เพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 3.6 ข้อมูลทางการเงินของ BPKN3)

2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายหลักที่เกี่ยวข้องกับค่าที่ปรึกษา ค่าบริหารจัดการ และค่าบริการตรวจสอบบัญชี โดยสำหรับในปี 2568 มีจำนวน 21.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.3 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม

สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ ในปี 2568 ค่าใช้จ่ายบริหารรวม 15.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.3 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม โดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับที่ปรึกษาสำหรับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนในซัมเมอร์พ้อยท์

ต้นทุนทางการเงิน
ในปี 2568 มีค่าใช้จ่ายจากต้นทุนทางการเงินรับรู้ตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม – 31 ธันวาคม 2568 รวมทั้งสิ้น 39.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.0 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม โดยต้นทุนในส่วนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนจากการจ่ายผลตอบแทนให้กับนักลงทุนจำนวน 31.5 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินจากสัญญาเช่าที่ดิน 7.5 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้
สำหรับงบการเงินรวม ในปี 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ในปี 2568 ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเท่ากับ 17.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.7 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม ซึ่งรายการหลักประกอบด้วยการรับรู้หนี้สินทางภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ ในปี 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้เป็น 72.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 198.9 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม ซึ่งรายการหลักประกอบด้วยการรับรู้หนี้สินทางภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการรายปรับมูลค่ายุติธรรมของสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA)

อนึ่ง สำหรับค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ ซึ่งเป็นภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่คำนวณจากผลการดำเนินงาน โดย คำนวณตามเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ

สำหรับงบการเงินรวม ในปี 2568 บริษัทมีรายการพิเศษหรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ คิดเป็นจำนวนเงิน 51.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 151.8 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม โดยรายการหลักที่เกิดขึ้นประกอบด้วย

1. กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายการกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2568 จำนวน 89.7 ล้านบาท อย่างไรก็ดี ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนี้ไม่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนและส่วนแบ่งรายไตรมาสตามวิธีการคำนวณรายได้จากสัญญา RSTA

2. ผลขาดทุนจากการปรับปรุงหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่เกิดขึ้นในปี 2568 จำนวน 4.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.0 ของรายได้รวมทั้งหมด เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับกระแสเงินสดรับเพิ่มขึ้นจากเหตุจากการประมาณการครั้งแรก เพราะในระหว่างปีได้มีการรับกระแสเงินสดเพิ่มเติมที่นอกเหนือจากการดำเนินงาน เช่น ภาษีเงินได้รับคืนจากสรรพากร ประกอบกับการปรับปรุงเล่มประเมินใหม่ในช่วงสิ้นปี ส่งผลให้เกิดขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน อย่างไรก็ดี การขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินนี้ไม่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนและส่วนแบ่งรายไตรมาส ตามวิธีการคำนวณรายได้จากสัญญา RSTA

สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ ในปี 2568 บริษัทมีรายการพิเศษหรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ คิดเป็นจำนวนเงิน 17.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 178.7 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม โดยรายการหลักที่เกิดขึ้นประกอบด้วย
1. กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ จำนวน 362.0 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนตามสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA) ซึ่งเป็นการรับรู้ตามวิธีการประมาณการตามวิธีกระแสเงินสดคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันจากกำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

2. ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 293.0 ล้านบาท ซึ่งเกิดจาก NRV ต่ำกว่าต้นทุนเงินลงทุน บริษัทจึงรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนเต็มจำนวนเป็นเงิน 293.0 ล้านบาทในระหว่างปี 2568

3. ผลขาดทุนจากการปรับปรุงหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ที่เกิดขึ้นในปี 2568 จำนวน 4.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.9 ของรายได้รวมทั้งหมด โดยเหตุผลตามที่ได้มีการอธิบายในส่วนของงบงานเงินรวม

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน

สำหรับงบการเงินรวม ในปี 2568 บริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับปีเท่ากับ 51.3 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานตลอดจนมีการรับรู้กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งสูงกว่าการรับรู้ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปี

สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ ในปี 2568 บริษัทมีกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับปีเท่ากับ (17.4) ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนทางการเงินและประมาณการค่าใช้จ่ายทางภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปี

ฐานะทางการเงิน

สำหรับงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 685.5 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ได้จากการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ครอบครองในทรัพย์สินของโครงการ เพื่อใช้ประกอบธุรกิจ ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ทำให้บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 638.9 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการระดมทุนการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเป็นหลัก และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีส่วนของผู้ถือหุ้น 46.6 ล้านบาท

สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 495.2 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ได้จากการทำสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิกับบริษัทย่อย ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ทำให้บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 517.4 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการระดมทุนการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเป็นหลัก และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีส่วนของผู้ถือหุ้น 23.1 ล้านบาท

2. การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

ตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก ("ICO") เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 ถึง วันที่ 14 มีนาคม 2568 จำนวน 900,000,000 โทเคน ในราคาเสนอขายโทเคนละ 0.50 บาทแล้วเสร็จ ส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับเงินระดมทุนจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรกเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 450,000,000 บาท ด้วยเหตุนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้นำเงินทั้งหมดดังกล่าวที่ได้รับ ไปใช้ตามวัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ประมาณการใช้เงินสุทธิจาก ICO	จำนวนเงินใช้จริง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	จำนวนเงินคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
1. การลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับ ประกอบด้วย	***410.0***	***410.0***	**-**
1.1) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและค่าบริการ) จาก BPKN3 ซึ่งเป็นเจ้าของ o กรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ o สิทธิการเช่าที่ดินที่มีการปลูกสร้างอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์	115.0	117.0	(2.0)
1.2) ลงทุนในหุ้นของ BPKN3 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.0 และทำการโอนหุ้นดังกล่าวให้แก่ทรัสตี เพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์	295.0	293.0	2.0
2. ใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องการดำเนินงาน ประกอบด้วย	***40.0***	**35.4**	**4.6**
2.1)ค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม	30.0	30.0	**-**
2.2) เงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	10.0	5.4	4.6
รวมทั้งหมด	**450.0**	**445.4**	**4.6**

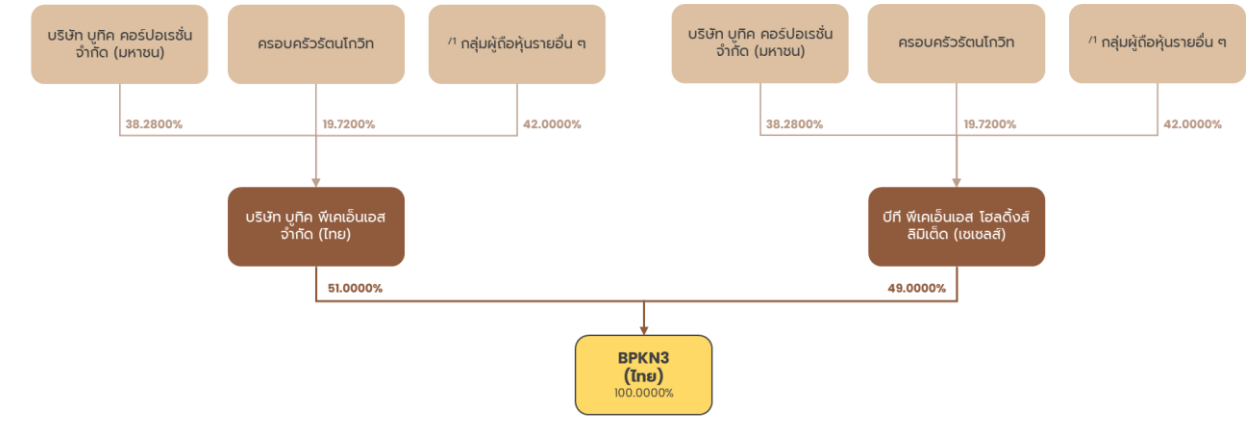
3. ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (“BPKN3”)

3.1 ชื่อและข้อมูลเบื้องต้นของ BPKN3

บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ("**BPKN3**") เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105559124906 จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2559 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ที่เลขที่ 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเอง หรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย โดยปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทBPKN3 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 148,650,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 29,730,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท ซึ่งมีการชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าแล้ว

3.2 โครงสร้างการถือหุ้นของ BPKN3

รูปภาพ 3.2 – 1 แผนภาพแสดงโครงสร้างการถือหุ้นของ BPKN3

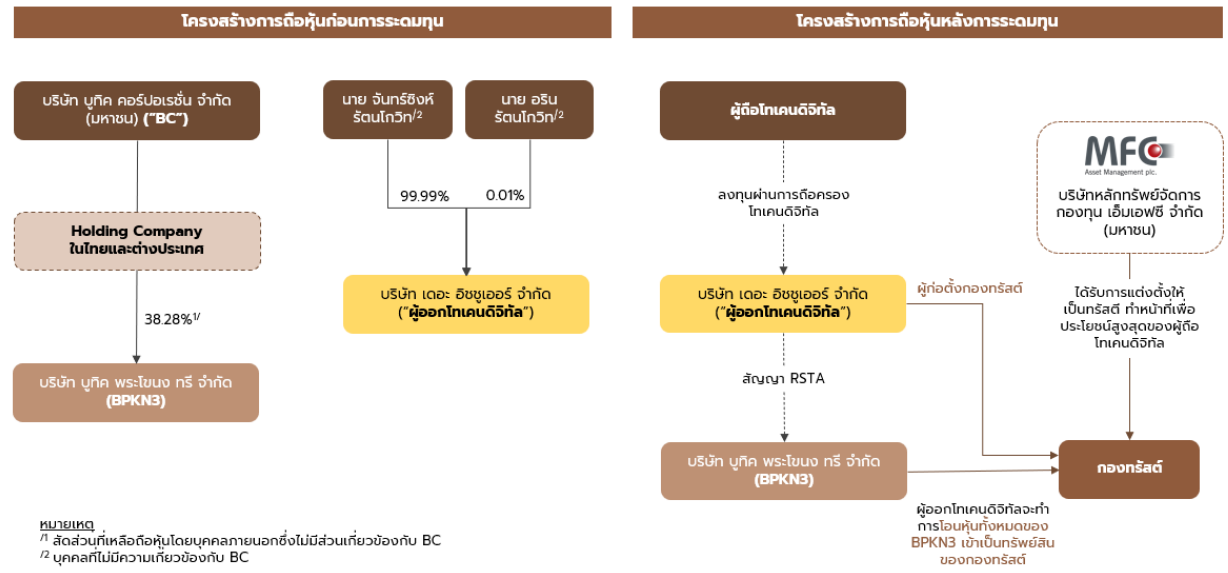


หมายเหตุ
/1 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ ไม่ใช่ครอบครัวทักราล และไม่มีความเกี่ยวโยงกับ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และครอบครัววัฒนโกวิทแต่อย่างใด

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ BPKN3 วันที่ 20 ตุลาคม 2568

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1.	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	29,729,999	99.00
2.	นางสาว ปุณยนุช ประภาสะโนบล	1	1.00
รวมทั้งหมด		**29,730,000**	**100.00**

รูปภาพ 3.2 – 2 แผนภาพแสดงโครงสร้างการถือหุ้นก่อนและหลังการออกโทเคนดิจิทัล



หมายเหตุ
/1 สัดส่วนที่เหลือถือหุ้นโดยบุคคลภายนอกซึ่งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับ BC
/2 บุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับ BC

3.3 กรรมการของ BPKN3

ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2568 กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 2 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นาย จันทร์ซิงห์ รัตนโกวิท	กรรมการ
2.	นาย อริน รัตนโกวิท	กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของ BPKN3 ได้แก่ นาย จันทร์ซิงห์ รัตนโกวิท และ นาย อริน รัตนโกวิท โดยอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรองบริษัท ลงวันที่ 20 ตุลาคม 2568 คือ กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท

3.4 ระบบงานที่สำคัญของ BPKN3

3.4.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ

การประเมินทรัพย์สิน คือ การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งประกอบด้วยการดำเนินงานในส่วนที่สำคัญ อาทิ การตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไข และข้อจำกัดทางกฎหมาย รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน รวมทั้งการสำรวจสภาพทรัพย์สินของโครงการ เป็นต้น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

(ก) การคัดเลือกผู้รับมอบหมายในส่วนงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

BPKN3 มีนโยบายที่จะพิจารณาคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละปี โดยพิจารณาให้มีคุณสมบัติที่เหมาะสม

1) หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ติดต่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการอย่างน้อย 2 ราย โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการจะต้องเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอค่าบริการ มีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ
2) หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์นำเสนอรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการดังกล่าวต่อผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการเพื่อพิจารณาอนุมัติก่อนนำส่งผลการคัดเลือกให้แก่ผู้มีอำนาจอนุมัติตามตารางอำนาจอนุมัติ เพื่อออกใบสั่งซื้อ และดำเนินการให้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ BPKN3 ลงนามในสัญญาการให้บริหาร

(ข) การสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และหัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงิน จะทำหน้าที่สอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีรายละเอียดครอบคลุมประเด็นสำคัญ ดังต่อไปนี้

1) สอบทานความครบถ้วนของทรัพย์สินของโครงการที่ต้องได้รับการประเมิน
2) ความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการ
3) วิธีการที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการ และราคาประเมินทรัพย์สินของโครงการที่คำนวณได้จากแต่ละวิธีการ
4) ความสมเหตุสมผลของวิธีการประเมินราคาที่ผู้ประเมินเลือกใช้ในการสรุปราคาประเมินทรัพย์สินของโครงการ

ภายหลังกระบวนการแก้ไข ตรวจสอบ และสอบทานแล้วเสร็จ หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะนำส่งรายงานการประเมินทรัพย์สินประจำปีให้แก่ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการเพื่อพิจารณาอนุมัติ ภายหลังการได้รับอนุมัติ นำส่งรายงานการประเมินทรัพย์สินประจำปีให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

3.4.2 การดูแลทรัพย์สินของโครงการ

(ก) การตรวจสอบทรัพย์สิน

1) หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และหัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงินของ BPKN3 ร่วมกันกำหนดวันเวลาเพื่อเข้าตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยจะจัดขึ้นในไตรมาสที่ 4 ของทุกปี
2) หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือหัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงิน ต้องดำเนินการหารือ และแจ้งให้ตัวแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และทรัสตีรับทราบถึงกำหนดการดังกล่าว เพื่อร่วมตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี

3) ในกรณีที่ตรวจพบว่า ทรัพย์สินของโครงการที่ตรวจสอบมีความแตกต่างกับทะเบียนรายละเอียดทรัพย์สิน หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของ BPKN3 ดำเนินการแจ้ง หัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงินเพื่อปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน ถูกต้อง และครบถ้วนต่อไป

4) ภายหลังการตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการแล้วเสร็จ หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์จัดทำรายงานการตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการ และนำส่งแก่ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์หรือรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ข) การซ่อมแซมทรัพย์สินของโครงการ

1) หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำรวจสภาพทรัพย์สินของโครงการทั้งส่วนพื้นที่ปล่อยเช่าและบริเวณส่วนกลาง อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และดำเนินการตรวจสอบสภาพพื้นที่เช่าทุกครั้งภายหลังจากการรับมอบพื้นที่เช่าจากผู้เช่า

2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการประเมินมูลค่าการซ่อมแซมทรัพย์สินของโครงการรวมถึงการซ่อมบำรุงรักษาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยการดำเนินการออกใบสั่งซื้อเพื่อการจัดจ้างผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามตารางอำนาจอนุมัติ และให้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ BPKN3 ลงนามในสัญญาการให้บริการ

3) ภายหลังการปฏิบัติงานซ่อมแซมแล้วเสร็จของผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตรวจสอบการซ่อมแซมดังกล่าวรวมถึงดำเนินการตรวจรับงานต่อไป

(ค) การปรับปรุงตกแต่งทรัพย์สินของโครงการตามกำหนดการ (Major Maintenance)

1) หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของโครงการทั้งส่วนพื้นที่ปล่อยเช่าและบริเวณส่วนกลาง เพื่อทำการประมาณการปรับปรุงตกแต่งทรัพย์สินของโครงการตามกำหนดการ วางแผนการปิดปรับปรุงตกแต่งทรัพย์สินของโครงการตามส่วนงานที่จำเป็นเพื่อบรรเทาผลกระทบต่อผู้เช่า

2) หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการคัดเลือกผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงตกแต่งทรัพย์สินของโครงการที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสม เป็นจำนวนอย่างน้อย 2 ราย ในแต่ละรายการการปรับปรุงตกแต่งทรัพย์สินของโครงการ เว้นแต่เป็นรายการที่มีความเฉพาะเจาะจงและไม่สามารถหาคู่เทียบได้ รวมทั้ง มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่สมเหตุสมผลและเทียบเคียงได้กับค่าใช้จ่ายของอุตสาหกรรม

3) หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการออกใบสั่งซื้อเพื่อการจัดจ้างผู้รับเหมาจะเป็นไปตามตารางอำนาจอนุมัติ และดำเนินการให้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ BPKN3 ลงนามในสัญญาการให้บริการ

3.4.3 การคัดเลือกผู้รับมอบหมายงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ

หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือหัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงิน จะพิจารณาคัดเลือกและจัดจ้างผู้รับมอบหมายงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ โดยกำหนดหลักเกณฑ์ ดังนี้

1) คัดเลือกผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสม เป็นจำนวนอย่างต่ำ 2 ราย เว้นแต่เป็นรายการที่มีความเฉพาะเจาะจงและไม่สามารถหาคู่เทียบได้

2) จัดจ้างผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ โดยพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของค่าใช้จ่ายในการให้บริการ หน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงเงื่อนไขในการให้บริการที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม

3) ผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการจะต้องเป็นผู้ไม่มีส่วนได้เสียกับงานให้บริการนั้น ๆ ซึ่งในกรณีที่มีส่วนได้เสีย ผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการรายนั้นต้องแสดงได้ว่า จะสามารถบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และต้องปฏิบัติงานเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

4) ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการของ BPKN3 พิจารณาคัดเลือกผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่เหมาะสม และส่งผลการคัดเลือกให้แก่ผู้มีอำนาจอนุมัติตามตารางอำนาจอนุมัติเพื่อออกใบสั่งซื้อ และดำเนินการให้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ BPKN3 ลงนามในสัญญาการให้บริการ

3.4.5 การบริหารจัดการผู้เช่า

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะทำหน้าที่บริหารจัดการผู้เช่า โดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการสรรหาผู้เช่า การจัดการสัญญาเช่า การดูแลรักษาพื้นที่เช่า รวมทั้ง การอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยมีรายละเอียดครอบคลุมประเด็นสำคัญ ดังต่อไปนี้

(ก) การจัดการสัญญาเช่า
(ข) การดำเนินการย้ายเข้าพื้นที่
(ค) การปรับเปลี่ยนและการแก้ไขสัญญาเช่า
(ง) การคืนพื้นที่เช่าก่อนระยะเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่า
(จ) การสิ้นสุดสัญญาเช่าและการส่งมอบพื้นที่เช่าคืน
(ฉ) การดำเนินการเพื่อรับผู้เช่าใหม่

3.4.6 การแก้ไขข้อพิพาทและปัญหาทางกฎหมาย

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการแจ้งและนำเสนอแนวทางการแก้ไขข้อกังวลหรือข้อพิพาทที่เกิดขึ้นกับผู้เช่าเพื่อให้ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการของ BPKN3 พิจารณาอนุมัติแนวทางการแก้ไขข้อกังวลหรือข้อพิพาทที่เกิดขึ้นภายใน 30 วันหรือตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า (หากมี) แล้วแต่เวลาใดจะสั้นกว่า ทั้งนี้ หากข้อกังวลหรือข้อพิพาทที่เกิดขึ้นกับผู้เช่านั้นมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจะต้องนำเสนอแนวทางการแก้ไขข้อกังวลหรือข้อพิพาทที่เกิดขึ้นกับผู้เช่า เพื่อให้ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการของ BPKN3 พิจารณาอนุมัติให้ทันท่วงทีหรือไม่เกินกว่ากรอบเวลาข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการแก้ปัญหาเกิดขึ้นได้อย่างไม่ชักช้า

3.4.7 การบัญชี การเงินและการตรวจสอบบัญชี

(ก) การจัดทำงบการเงิน
   1) BPKN3 ต้องจัดให้มีการทำและเก็บรักษาบัญชี ตลอดจนงบการเงินที่ถูกต้องตามที่ควรในปกติธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และต้องจัดทำงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนอย่างน้อยครั้งหนึ่งในรอบระยะเวลา 12 เดือน และจัดทำงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนอย่างน้อยครั้งหนึ่งในรอบระยะเวลา 3 เดือน หรือไตรมาส BPKN3 จึงต้องนำส่งกระดาษทำการให้แก่ผู้ได้รับมอบหมายให้ทำบัญชีของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ให้ถูกต้องครบถ้วนภายในกรอบระยะเวลาดังกล่าว
   2) หัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงินสอบทานความถูกต้องและความครบถ้วนของข้อมูลทางการเงิน รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินอย่างเพียงพอและเหมาะสม การเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการพิจารณาผลกระทบจากมาตรฐานบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงและการเลือกใช้นโยบายการบัญชีให้แก่คณะกรรมการบริษัทของ BPKN3

(ข) การควบคุมและติดตามการปฏิบัติการด้านบัญชีและการเงิน
   1) ทุกสิ้นเดือนฝ่ายบัญชีและการเงินจะจัดเตรียมรายงานต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 ของเดือนถัดไป
   2) ผู้ได้รับมอบหมายให้จัดทำบัญชีเปรียบเทียบและสอบทานยอดสะสมของรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละเดือนโดยเปรียบเทียบกับรายงานที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาทรัพย์
   3) ผู้ได้รับมอบหมายให้จัดทำบัญชีเปรียบเทียบและนำเสนอยอดสะสมของรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละเดือนโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณที่กำหนด
   4) หัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงินตรวจและสอบสอบทานข้อมูลที่ได้รับ เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดเก็บรายได้และการจ่ายเงินของโครงการในแต่ละเดือนเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

3.4.8 การจัดสรรผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

(ก) การจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
   1) ฝ่ายบัญชีและการเงินคำนวณจำนวนกระแสรายรับสุทธิจากการดำเนินโครงการที่ต้องนำส่งให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามวิธีการคำนวณที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA) ภายใน 30 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาส
   2) หัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงินดำเนินการตรวจสอบและสอบทานผลการคำนวณจำนวนกระแสรายรับสุทธิ และดำเนินการนำเสนอให้แก่ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการพิจารณาอนุมัติ
   3) ภายหลังการอนุมัติ หัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงินดำเนินการสั่งจ่ายจำนวนกระแสรายรับสุทธิเข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอน และถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ตามเงื่อนไขการนำส่งตาม RSTA

3.5 หน้าที่ความรับผิดชอบของฝ่ายงานที่สำคัญของ BPKN3

3.5.1 ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

หน้าที่หลักของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน คือ ตรวจสอบว่าทรัพย์สินของโครงการอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินของโครงการอย่างเพียงพอ ประสานงานและสอบทานการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ในส่วนของการดูแลทรัพย์สินของโครงการและการสรรหาผู้เช่า เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขและขั้นตอนปฏิบัติที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) ประสานงานกับฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อสอบทานรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการ รวมถึงสอบทานความครบถ้วนสมบูรณ์ของทรัพย์สินของโครงการ ความสมเหตุสมผลของวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาและราคาที่คำนวณได้ เป็นต้น
2) นำส่งรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการ และรายงานการตรวจสอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
3) ประสานงานกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทรัสตี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และผู้เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการทรัพย์สินของโครงการ และจัดทำสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่า
4) บริหารจัดการ ดูแลรักษา ซ่อมแซม และตรวจสอบอาคารสำนักงานให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน รวมทั้งประสานงานและสอบทานการปฏิบัติงานของบุคคลที่เกี่ยวข้อง
5) จัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้ (1) ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risk Insurance) (2) ประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) (3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) บนทรัพย์สินของโครงการ

เพื่อให้การดำเนินการเกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สินเป็นไปอย่างมีสิทธิภาพสูงสุด BPKN3 ได้จัดจ้างและมอบหมายให้ BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.2

3.5.2 ฝ่ายบัญชีและการเงิน

หน้าที่หลักของฝ่ายบัญชีและการเงิน คือ รับผิดชอบการจัดทำรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ และส่งมอบกระแสรายรับให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และตรงเวลา ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA รวมถึงจัดเตรียมเอกสารรายงานข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อนำส่งให้แก่ทรัสตี

ทั้งนี้ BPKN3 ได้พิจารณาจัดจ้างและมอบหมายให้ BC ทำหน้าที่ในส่วนงานบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป อาทิ จัดทำงบการเงิน จัดทำรายการบัญชีบริหารรายเดือน รายไตรมาส และรายปี จัดทำรายการทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ และการให้บริการด้านการบัญชีและภาษีทั่วไป

3.6 ข้อมูลทางการเงินของ BPKN3

ในระหว่างปีบริษัท BPKN3 ได้แต่งตั้งบริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด (“**ANS**”) เป็นบริษัทผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทำการตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดข้อมูลทางการเงินที่สำคัญดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: บาท)	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2568	% ของสินทรัพย์รวม	31 ธันวาคม 2567	% ของสินทรัพย์รวม	31 ธันวาคม 2566	% ของสินทรัพย์รวม
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	19,456,737	7%	2,478,335	1%	3,683,121	1%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,785,726	1%	8,317,947	3%	6,587,973	2%
ลูกหนี้กรมสรรพากร	10,131,329	3%	12,711,201	4%	14,021,405	5%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	120,355	0%	242,173	0%	122,424	0%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**32,494,147**	**11%**	**23,749,656**	**8%**	**24,414,923**	**8%**
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	-	0%	500,000	0%	500,000	0%
สิทธิการเช่า	16,282,328	5%	16,967,899	6%	17,539,049	6%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	234,928,561	79%	247,231,383	82%	254,853,533	83%

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: บาท)	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2568	% ของสินทรัพย์รวม	31 ธันวาคม 2567	% ของสินทรัพย์รวม	31 ธันวาคม 2566	% ของสินทรัพย์รวม
อุปกรณ์	397,605	0%	536,763	0%	1,393,757	0%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	12,255,124	4%	10,626,480	4%	9,087,136	3%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	750,176	0%	164,200	0%	164,200	0%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**264,613,794**	**89%**	**276,026,725**	**92%**	**283,537,675**	**92%**
รวมสินทรัพย์	**297,107,941**	**100%**	**299,776,381**	**100%**	**307,952,598**	**100%**
หนี้สิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	4,043,805	1%	3,233,715	1%	3,558,228	1%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0%	22,009,238	7%	21,409,238	7%
ส่วนของประมาณการหนี้สินตามสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	46,274,500	16%	-	0%	-	0%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	97,857	0%	222,514	0%	958,510	0%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**50,416,162**	**17%**	**25,465,467**	**8%**	**25,925,976**	**8%**
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	-	0%	128,792,855	43%	150,802,093	49%
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	81,706,785	28%	-	0%	-	0%
ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย	64,544,118	22%	58,391,549	19%	52,238,980	17%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	15,312,616	5%	15,396,080	5%	14,919,435	5%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**161,563,519**	**54%**	**202,580,484**	**68%**	**217,960,508**	**71%**
รวมหนี้สิน	**211,979,681**	**71%**	**228,045,951**	**76%**	**243,886,488**	**79%**
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	148,650,000	50%	148,650,000	50%	148,650,000	48%
ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว	148,650,000	50%	111,900,004	37%	111,900,004	36%
ขาดทุนสะสม	(63,521,740)	(21%)	(40,169,574)	(13%)	(47,833,890)	-16%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**85,128,260**	**29%**	**71,730,430**	**24%**	**64,066,114**	**21%**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**297,107,941**	**100%**	**299,776,381**	**100%**	**307,952,598**	**100%**

งบกำไรขาดทุน (ตรวจสอบ)

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2568	% ของรายได้รวม	31 ธันวาคม 2567	% ของรายได้รวม	31 ธันวาคม 2566	% ของรายได้รวม
รายได้						
รายได้จากการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า	69,533,245	98.1%	67,113,322	98.7%	58,577,693	99.5%
ดอกเบี้ยรับ	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
รายได้อื่น	1,347,243	1.9%	858,894	1.3%	321,143	0.5%
รวมรายได้	**70,880,488**	**100%**	**67,972,216**	**100%**	**58,898,836**	**100%**
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า	25,416,877	35.9%	25,409,231	37.4%	24,066,303	41%
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	11,853,673	16.7%	10,600,761	15.6%	10,345,638	40.9%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	365,479	0.5%	538,280	0.8%	620,838	17.6%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	18,807,321	26.5%	12,733,636	18.7%	13,395,483	1.1%
รวมค่าใช้จ่าย	56,443,350	79.6%	49,281,908	72.5%	48,428,262	22.7%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	**14,437,138**	**20.4%**	**18,690,308**	**27.5%**	**10,470,574**	**82.2%**
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(39,417,947)	(55.6%)	(11,249,326)	-16.5%	(14,091,214)	(23.9%)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	**(24,980,809)**	**(35.2%)**	**7,440,982**	**10.9%**	**(3,620,640)**	**(6.1%)**
รายได้ภาษีเงินได้	1,628,643	2.3%	223,334	0.3%	1,763,117	3.0%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	**(23,352,166)**	**(32.9%)**	**7,664,316**	**11.3%**	**(1,857,523)**	**(3.2%)**

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (ร้อยละ) (EBIT Margin)	20.37%	27.50%	17.78%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ) (Net Profit Margin)	(32.95%)	11.28%	(3.15%)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) (Return on Equity)	(27.43%)	10.68%	(2.90%)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ) (Return on Asset)	(7.86%)	2.56%	(0.60%)
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (Debt to Equity Ratio)	2.49	3.18	3.81
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (เท่า) (Current Ratio)	0.64	0.93	0.94

วิเคราะห์ผลการดำเนินงานของ BPKN3

<u>คำอธิบายผลการดำเนินงาน</u>

รายได้รวม

BPKN3 มีรายได้รวมเท่ากับ 58.9 ล้านบาท 68.0 ล้านบาท และ 70.9 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยรายได้รวมของ BPKN3 มาจากรายได้จากการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าเป็นสำคัญ โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.5 ร้อยละ 98.7 และร้อยละ 98.1 ของรายได้รวมสำหรับรอบระยะเวลาเดียวกันตามลำดับ

รายได้รวมของ BPKN3 เติบโตอย่างต่อเนื่องจาก 58.9 ล้านบาทในปี 2566 เป็น 68.0 ล้านบาท และ 70.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.4 และ ร้อยละ 20.3 ในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ อันเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าจากการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าเป็นหลัก และจำนวนผู้เช่าเพิ่มขึ้นทั้งในส่วนของอาคารสำนักงานและพื้นที่พาณิชยกรรมร้านค้า โดยมีอัตราการครองพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากร้อยละ 86 เป็นร้อยละ 94 และเป็นร้อยละ 94 ในปี 2566 2567 และ 2568 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายรวม

BPKN3 มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 48.4 ล้านบาท 49.3 ล้านบาท และ 56.4 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายรวมของ BPKN3 มาจากต้นทุนการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าเป็นสำคัญ โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.9 ร้อยละ 37.4 และร้อยละ 35.9 ของรายได้รวมสำหรับรอบระยะเวลาเดียวกันตามลำดับ

สำหรับค่าใช้จ่ายรวมของ BPKN3 ในปี 2568 จำนวนเงินเท่ากับ 56.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 และ 2567 จำนวน 8.0 ล้านบาท และ 7.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.6 และร้อยละ 14.5 ตามลำดับ โดยเป็นการเติบโตที่สอดคล้องกับการเติบโตของรายได้เนื่องจากค่าใช้จ่ายหลักของ BPKN3 ได้แก่ต้นทุนการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายพนักงานตามสัญญาการบริหารจัดการ ค่าใช้จ่ายด้านความสะอาดและการรักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการสรรหาผู้เช่า และค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของ BPKN3 นอกเหนือจากที่กล่าวก่อนหน้า ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งในส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีการเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญในปี 2568 ซึ่งมีจำนวนเงินเท่ากับ 18.8 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2566 และ 2567 จำนวน 5.4 ล้านบาท และ 6.1 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายการหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมสำหรับการเข้าทำสัญญาซื้อขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ได้แก่ ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่ายกเลิกสัญญา เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

BPKN3 มีค่าใช้จ่ายทางการเงินรวมเท่ากับ 14.1 ล้านบาท 11.2 ล้านบาท และ 39.4 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยสำหรับค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2566 และ 2567 โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมธนาคาร และสำหรับในปี 2568 ประกอบด้วยต้นทุนจากการขายกระแสรายรับและสิทธิในรายได้ตามสัญญา RSTA ให้แก่บริษัทฯ จำนวน 37.3 ล้านบาท และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมธนาคาร จำนวน 2.1 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี

BPKN3 มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ (1.9) ล้านบาท 7.7 ล้านบาท และ (23.4) ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของขาดทุนสุทธิเป็นผลมาจากต้นทุนทางการเงินจากการขายกระแสรายรับและสิทธิในรายได้ตามสัญญา RSTA ให้แก่บริษัทฯ

<u>คำอธิบายฐานะทางการเงิน</u>

สินทรัพย์

สินทรัพย์ของ BPKN3 ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สิทธิการเช่า และสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นสำคัญ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 2567 และ 2568 BPKN3 มีสินทรัพย์จำนวน 308.0 ล้านบาท 299.8 ล้านบาท และ 297.1 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ สินทรัพย์ของ BPKN3 มีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 2567 และ 2568 BPKN3 มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 3.7 ล้านบาท 2.5 ล้านบาท และ 19.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสำหรับในปี 2568 รายการดังกล่าวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเปรียบเทียบจากสองปีก่อนหน้า โดยรายการหลักมาจากอัตราการหมุนเวียนของลูกหนี้ เนื่องจากอัตราการชำระที่ดีขึ้น ประกอบกับ

ได้รับเงินคืนจากการขอคืนภาษีเงินได้จากกรมสรรพากรระหว่างปี และเนื่องจาก BPKN3 ไม่มีภาระเงินต้นและดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมธนาคารที่ต้องมีการชำระคืนเป็นรายเดือน ทำให้รายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือสูงกว่าปีก่อนหน้าอย่างมีสาระสำคัญ อย่างไรก็ตาม ยอดเงินคงเหลือดังกล่าวต้องนำจ่ายให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ในฐานะผู้ซื้อกระแสรายรับและสิทธิในรายได้ตามสัญญา RSTA ด้วยจำนวนเงิน 14.3 ล้านบาทภายใน 30 วัน หลังจากวันสิ้นรอบงบการเงิน

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 2567 และ 2568 BPKN3 มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นและลูกหนี้กรมสรรพากร จำนวน 6.6 ล้านบาท 8.3 ล้านบาทและ 2.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยลดลงในปี 2568 เนื่องจาก อัตราการหมุนเวียนของลูกหนี้มีอัตราการชำระที่ดีขึ้น
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 2567 และ 2568 BPKN3 มีสิทธิการเช่า 17.5 ล้านบาท 17.0 ล้านบาท และ 16.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าสิทธิการเช่าของ BPKN3 เป็นการบันทึกรายการตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของ BPKN3 เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี) และบันทึกการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 2567 และ 2568 BPKN3 มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 254.9 ล้านบาท 247.2 ล้านบาท และ 234.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ BPKN3 แสดงมูลค่าตามราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์หักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี) และบันทึกค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 2567 และ 2568 BPKN3 มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 9.1 ล้านบาท 10.6 ล้านบาท และ 12.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของ BPKN3 รายการส่วนใหญ่มาจากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างบัญชีกับภาษีที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

หนี้สิน

หนี้สินของ BPKN3 ประกอบด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน ประมาณการหนี้สินตามสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA) ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย และหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 25657 และ 2568 BPKN3 มีหนี้สินจำนวน 243.9 ล้านบาท 228.0 ล้านบาท และ 212.0 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้หนี้สินของ BPKN3 มีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 2567 และ 2568 BPKN3 มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 3.6 ล้านบาท 3.2 ล้านบาท และ 4.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเป็นไปตามรอบการจ่ายเงินตามธุรกิจปกติของ BPKN3
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และ 2567 BPKN3 มีเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน 172.2 ล้านบาท และ 150.8 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในระหว่างปี 2568 ทางบริษัทได้มีการดำเนินการชำระหนี้เงินกู้ทั้งหมดในช่วงไตรมาสแรกของปี
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 BPKN3 มีประมาณการหนี้สินตามสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA) จำนวน 128.0 ล้านบาท ซึ่งรวมทั้งส่วนของเงินต้นและต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 2567 และ 2568 BPKN3 มีค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย 52.2 ล้านบาท 58.4 ล้านบาท และ 64.5 ล้านบาทตามลำดับ โดยเป็นการบันทึกรายการตามส่วนต่างที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าค่าเช่าที่ดินทางบัญชีในแต่ละปี โดยคำนวณจากมูลค่าค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตลอดอายุสัญญาหารด้วยอายุสัญญาเช่า และค่าเช่าที่ดินที่จ่ายจริงในแต่ละปี อย่างไรก็ดี หากมูลค่าค่าเช่าที่ดินทางบัญชีในแต่ละปีสูงกว่าค่าเช่าที่ดินที่จ่ายจริงในแต่ละปีจะมีการบันทึกส่วนต่างดังกล่าวเป็นส่วนเพิ่มรายการค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นเพียงรายการทางบัญชี BPKN3 มิได้มีการค้างจ่ายค่าเช่าที่ดินกับผู้เช่าแต่อย่างใด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น BPKN3 ประกอบด้วย ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว และกำไร (ขาดทุน) สะสม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 2567 และ 2568 BPKN3 มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 64.1 ล้านบาท 71.3 ล้านบาท และ 85.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในระหว่างปี 2568 ได้มีการรับชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนทำให้มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วทั้งสิ้น 148.7 ล้านบาท

คำอธิบายที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของ BPKN3

อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้

BPKN3 มีอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (EBIT Margin) เท่ากับร้อยละ 17.8 ร้อยละ 27.5 และ ร้อยละ 20.37 สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของ EBIT Margin เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าจากการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า จากการที่มีผู้เช่าเพิ่มขึ้นทั้งในส่วนของอาคารสำนักงานและพื้นที่พาณิชยกรรมร้านค้ารวมถึงการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพของ BPKN3 แต่อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี 2567 และ 2568 มีการลดลงร้อยละ (7.1) เนื่องจากในระหว่างปี 2568 มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมสำหรับการเข้าทำสัญญาซื้อขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA

อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ

BPKN3 มีอัตรากำไรสุทธิ (ขาดทุน) เท่ากับร้อยละ (3.2) ร้อยละ 11.3 และ ร้อยละ (33.0) สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี 2566 และ 2567 มีอัตราการลดลงของอัตราขาดทุนสุทธิเป็นผลมาจากการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นจนส่งผลให้ BPKN3 มีรายได้ที่เติบโตขึ้นมากกว่าค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น

สำหรับการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี 2567 และ 2568 มีการเพิ่มขึ้นของอัตราการขาดทุนสุทธิเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมสำหรับการเข้าทำสัญญาซื้อขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA เป็นสัดส่วนที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

BPKN3 มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ (2.9) ร้อยละ 10.7 และ ร้อยละ (27.4) สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยการมีผลขาดทุนสุทธิและผลขาดทุนสะสมของ BPKN3 เป็นสาเหตุหลักที่ทำให้มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเป็นลบ ทั้งนี้ การลดลงอย่างมีนัยสำคัญของอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในปี พ.ศ. 2568 เป็นผลมาจากการตามผลขาดทุนสุทธิในระหว่างปีที่เพิ่มขึนหลักๆมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินจากการขายกระแสรายรับและสิทธิ์ในรายได้ตามสัญญา RSTA

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์

BPKN3 มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ (0.6) ร้อยละ 2.6 และร้อยละ (7.9) สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 2567 และ 2568 ตามลำดับ ซึ่งปัจจัยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญหลักมาจากการแปรผันตามกำไร (ขาดทุน) สุทธิของบริษัทในแต่ละปี

อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

BPKN3 มีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.8 เท่า 3.2 เท่าและ 2.5 เท่า สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยการมีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่อยู่ในระดับสูงเป็นผลมาจากการมีผลขาดทุนสะสมของ BPKN3 ที่ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นมีมูลค่าลดลงจากผลขาดทุนสะสมดังกล่าวรวมถึงการมีเงินกู้คงค้างระยะยาวและประมาณการหนี้สินตามสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA) ที่อยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ดี การลดลงอย่างมีนัยสำคัญของอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นผลมาจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนและรับชำระเต็มจำนวน ในปี พ.ศ. 2568 จำนวน 36.7 ล้านบาท

อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน

BPKN3 มีอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเท่ากับ 0.9 เท่า 0.9 เท่า และ 0.6 เท่า สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และส่วนของประมาณการหนี้สินตามสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีตามสัญญา RSTA เป็นปัจจัยหลักในการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนดังกล่าว

สถิติการดำเนินงานย้อนหลังที่สำคัญ

สถิติการดำเนินงานย้อนหลังที่สำคัญ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (หน่วย: บาท/ตารางเมตร)	864.3	830.3	842.9
อัตราการครองพื้นที่ (หน่วย: ร้อยละ)	93.5	94.3	86.0

อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ก่อสร้างแล้วเสร็จ และเริ่มเปิดดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2563 โดยผลการดำเนินงานย้อนหลังที่สำคัญ อาทิ อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) ได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง นับจากสถานการณ์การระบาดของไวรัสโคโรนา – 2019 (COVID-19) ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ช่วงทรัพย์สินเริ่มเปิดดำเนินการ โดยภายหลังจากการคลี่คลายจากภาวะดังกล่าว ทำให้ผู้เช่าสามารถกลับมาดำเนินงานได้ตามปกติ ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าที่เพิ่มขึ้นตามลำดับ โดยในปี พ.ศ. 2568 มีรายได้จากการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่ากว่า 69.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 3.6 จากปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยจาก 830.3 เป็น 864.3 บาทต่อตารางเมตร

4. ความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเสนอขาย

4.1 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ดำเนินการออกและเสนอขายผ่าน Token X ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผู้ถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของ Token X คือ บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด ไม่ได้มีความสัมพันธ์อื่นใดกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลนอกเหนือจากการเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลในการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้ ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอยู่ระหว่างการพิจารณาเพื่อให้ Token X ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนผู้รับผลประโยชน์ ซึ่งมีหน้าที่ครอบคลุมถึง (1) การให้การสนับสนุนในด้านการรวบรวมข้อมูลและงานสนับสนุนอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (2) การสนับสนุนการคำนวณการหักภาษี ณ ที่จ่ายแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล (3) การให้การสนับสนุนเกี่ยวกับจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ (4) การให้การสนับสนุนด้านเทคโนโลยีสำหรับการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

4.2 ผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

นายจันทร์ซิงห์ รัตนโกวิท ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.9 ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ไม่ได้มีความสัมพันธ์ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

4.3 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย โดยมีนาย จันทร์ซิงห์ รัตนโกวิท และนาย อริน รัตนโกวิท เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.0 มีวัตถุประสงค์เพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้นกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“**BC**”) อย่างไรก็ดี กลุ่มครอบครัวรัตนโกวิทมีความสัมพันธ์ในเชิงธุรกิจกับกลุ่ม BC โดยมีการร่วมลงทุนกันในโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่ดำเนินการโดย BC บางโครงการ

4.4 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“**MFC**”) เป็นผู้ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นทรัสตีสำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ที่ก่อตั้งโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ใช้ความชำนาญและความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ และต้องปฏิบัติงานอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี) ดังนั้น MFC จึงมีความเป็นอิสระจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล และไม่ได้มีความสัมพันธ์อื่นใดกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลนอกเหนือจากการเป็นทรัสตีสำหรับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ในครั้งนี้

4.5 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้วิจัยตลาดอิสระ (Independent Market Research: IMR)

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“**KF**”) ทำหน้าที่ในการจัดทำรายงานเกี่ยวกับตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร เขตพื้นที่ถนนสุขุมวิท ตั้งแต่บริเวณสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพร้อมพงษ์ ถึงสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสบางนา เพื่อใช้

ประกอบการพิจารณาการลงทุน โดยข้อมูลจะครอบคลุมการวิเคราะห์ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร และภาพรวมตลาดในบริเวณพื้นที่ศึกษา และบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง ทั้งนี้ KF มีความเป็นอิสระจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล และไม่ได้มีความสัมพันธ์อื่นใดกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลนอกเหนือจากการเป็นผู้จัดทำรายงานเกี่ยวกับตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร เขตพื้นที่ถนนสุขุมวิท ตั้งแต่บริเวณสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพร้อมพงษ์ ถึงสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสบางนา ในครั้งนี้

4.6 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Appraiser)

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาจัดจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด (“**Grand Asset**”) สำหรับการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างภายใต้ชื่อโครงการซัมเมอร์พ้อยท์ โดยข้อมูลจะครอบคลุมรายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ข้อพิจารณาและสมมติฐานในการประเมินมูลค่า รวมถึงสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ ทั้งนี้ Grand Asset ไม่ได้มีความสัมพันธ์อื่นใดกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลนอกเหนือจากการเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

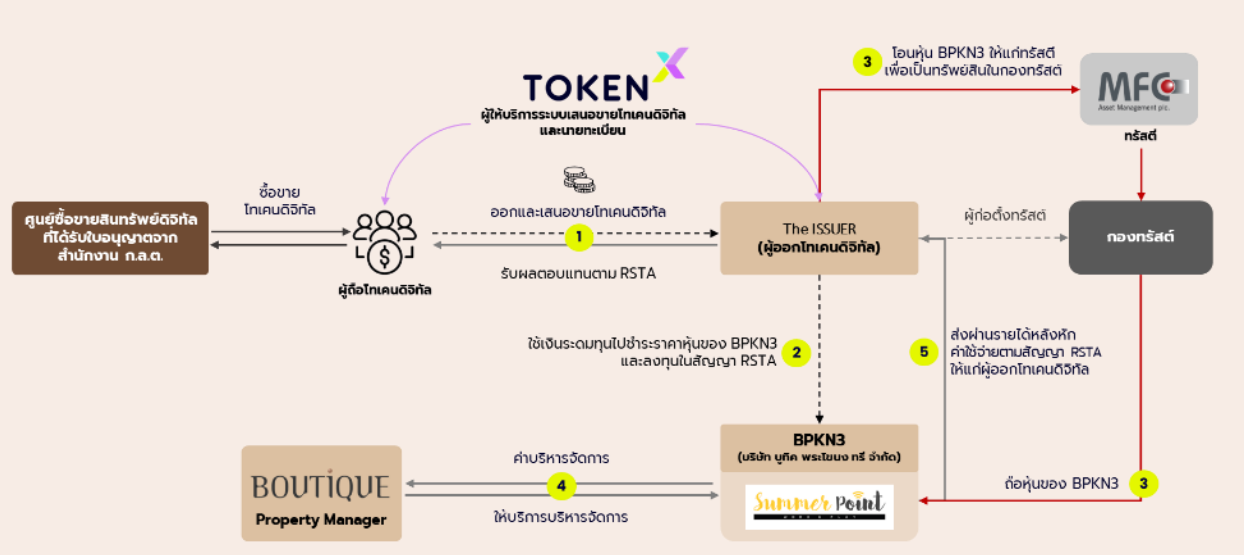
ส่วนที่ 3

แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย
และแนวทางการดำเนินกิจการ

ส่วนที่ 3
แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินกิจการ

1. แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

รูปภาพ 1 – 1 แผนภาพแสดงโครงสร้างการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์



ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำเงินระดมทุนไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ รวมทั้งสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน (อาคารและสิทธิการเช่าที่ดินรวมเรียกว่า "**ทรัพย์สินของโครงการ**") โดยการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการนั้นจะประกอบด้วย 2 ส่วนหลัก ได้แก่ (1) ลงทุนในสัญญา RSTA ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ BPKN3 ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการ และ (2) ลงทุนในหุ้นของ BPKN3 คิดเป็นสัดส่วนทั้งหมดร้อยละ 100.0 และทำการโอนหุ้นดังกล่าวให้แก่ทรัสตีเพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทำให้ผู้ลงทุนสามารถมั่นใจได้ว่า การบริหารจัดการหุ้นและทรัพย์สินของโครงการจะเป็นไปตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และพระราชบัญญัติทรัสต์ โดยจะไม่ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม นอกจากนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะใช้เงินระดมทุนส่วนหนึ่งสำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล และสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

ภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์แล้วเสร็จ BPKN3 จะดำเนินการจัดจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รวมถึงเป็นผู้รับมอบหมายงานด้านบัญชีและการเงิน ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัลตามสัดส่วนการถือครองโทเคนดิจิทัล โดยผลตอบแทนดังกล่าวจะถูกคำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของ BPKN3 และนำส่งแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดังที่ระบุในสัญญา RSTA ตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 1 และผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัดส่วนการถือครอง ทั้งนี้ ผลตอบแทนดังกล่าวเป็นอัตราก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ซ) เงินส่วนแบ่งกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดสรรผลตอบแทนได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.2

2. ลักษณะการบริหารจัดการทรัพย์สิน

2.1 ลักษณะการบริหารจัดการทรัพย์สินภายหลังการระดมทุนจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการภายหลังการระดมทุนเสร็จสิ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ BPKN3 พิจารณาจัดจ้าง บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("**BC**") เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งในกรณีที่ BC ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ตรงตามเป้าหมายและข้อกำหนดในสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ BPKN3 อาจสามารถพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นโดยไม่ใช้บริการ BC ได้ โดยพิจารณาจาก

ความสมเหตุสมผลด้านราคา เงื่อนไขการให้บริการ และความสามารถในการทำงานของผู้ให้บริการรายอื่น ซึ่งจะต้องยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ

เพื่อให้การดำเนินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการระดมทุน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะปฏิบัติตามขั้นตอนดังต่อไปนี้เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินของโครงการ รวมถึงจะกำหนดแนวทางการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการภายหลังได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ดังกล่าว

1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะลงทุนในหุ้นของ BPKN3 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.0 และทำการโอนหุ้นดังกล่าวให้แก่ทรัสตีเพื่อเป็นการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล รวมถึงป้องกันไม่ให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน ที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้
2) BPKN3 จะดำเนินการจัดจ้าง BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารทรัพย์สินของโครงการ
3) BC หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจาก BC จะดำเนินการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล โดยเงินได้ดังกล่าวจะถูกโอนเข้าบัญชีธนาคารของ BPKN3 ซึ่งผลการดำเนินงานของ BPKN3 หลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจะถูกโอนมาให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลนำไปจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัดส่วนการถือครอง และเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

2.2 รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.2.1 ชื่อและข้อมูลเบื้องต้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("**BC**") ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2559 จากการแปรสภาพของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105550017147 ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2550 โดย BC เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (Market for Alternative Investment: MAI) เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2562 ในปัจจุบัน ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ BC คือ กลุ่มนายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และครอบครัว คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 69.92 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2567)

BC มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้นที่ 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบสร้าง – ดำเนินงาน – ขาย (Build – Operate – Sell: BOS) ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ เช่น ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานให้เช่า นอกจากนี้ BC ยังให้บริการด้านบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะการบริหารทั่วไป วางแผน และประสานงานธุรกิจ สนับสนุนด้านเทคนิค ส่งเสริมการตลาดและการขาย การบริหารงานด้านบุคคล รวมถึงการวิเคราะห์การลงทุน เพื่อสนับสนุนธุรกิจขององค์กรทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง

2.2.2 ประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และคณะผู้บริหาร

ด้วยความมุ่งมั่นที่จะสร้างโอกาสทางธุรกิจที่แตกต่างและหลากหลาย BC จึงวางแผนเพิ่มมูลค่ากิจการหลักด้วยการลงทุนและการให้บริการอย่างครบวงจร ทั้งในด้านการโรงแรม ธุรกิจด้านสุขภาพ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในตลาดหลักทรัพย์และสินทรัพย์ส่วนบุคคล ซึ่งในปัจจุบัน BC ประสบความสำเร็จในการสร้างและดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท คิดเป็นมูลค่าพอร์ตฟอลิโอ (Portfolio) รวมกว่า 4,300 ล้านบาท ตัวอย่างโครงการที่สำคัญ อาทิ โรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน โรงแรมเจอร์นีย์ฮับ พัทยา เซ็นทรัล และโรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเด้นซ์ สุขุมวิท 24 เป็นต้น ในส่วนของกลุ่มธุรกิจการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ BC มีผลงานที่โดดเด่นด้วยเช่นกัน โดยมีทรัพย์สินที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด 9 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า 5,200 ล้านบาท ตัวอย่างโครงการ เช่น ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์เรนฮิลล์ (Rain Hill) บนถนนสุขุมวิท 47 โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (Summer Hill) และซัมเมอร์ฮับ (Summer Hub) ซึ่งตั้งอยู่บริเวณสถานีรถไฟฟ้า BTS พระโขนง

ทั้งนี้ BC ได้ดำเนินการขายโครงการโครงการซัมเมอร์ ฮิลล์ และซัมเมอร์ ฮับ ออกไปให้กับกลุ่มบริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับ BC แล้วเสร็จตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2562 นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2567 BC ได้เปิดตัวโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์โคฟฮิลล์ (Cove Hill) ซึ่งเป็นอาคารสูง 3 ชั้น ตั้งอยู่ในทำเลที่โดดเด่นใจกลางเมืองบนถนนเจริญกรุง มีพื้นที่โครงการรวมทั้งหมดกว่า 4,000 ตารางเมตร และมีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้าให้เช่าประกอบด้วยร้านค้าและพื้นที่จัดกิจกรรมอย่างครบครัน สามารถตอบโจทย์ทุกกลุ่มลูกค้า ในส่วนของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีทั้งหมด 2 โครงการ ได้แก่ โครงการโจโน่ เอ็กซ์ สุขุมวิท 5 กรุงเทพมหานคร และโครงการกมลา 1 และ 2 จังหวัดภูเก็ต ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จทั้งหมดภายในปี พ.ศ. 2569

สำหรับผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของ BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการบริหารจัดการได้เป็นอย่างดี แม้ว่าอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์จะเริ่มเปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2563 ซึ่งเป็นช่วงที่มีการระบาดของไวรัสโคโรนา – 2019 และมีการประยุกต์ใช้นโยบายทำงานจากที่บ้าน (Work from Home: WFH) หรือการทำงานทางไกล (Remote Working) ซึ่งส่งผลกระทบเชิงลบต่อผลการปล่อยเช่าทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากเกิดการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตจากการทำงานที่อาคารสำนักงานเป็นการทำงานจากที่บ้านมากขึ้น อย่างไรก็ดี BPKN3 มีรายได้จากประกอบกิจการปล่อยเช่าเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องจากระดับรายได้ที่ 29.1 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2564 สูงขึ้นถึง 58.6 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2566 รวมถึงมีอัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน ซึ่งในปัจจุบัน ณ ปี พ.ศ. 2568 มีอัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยสูงถึงร้อยละ 93.5

2.2.2.1 กรรมการของ BC

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กรรมการของ BC มีจำนวน 7 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อ	ตำแหน่ง		
	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
นายขจรเดช แสงสุพรรณ	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการ /1	ประธาน	-
ดร. จุฬาภรณ์ นำชัยศิริ	กรรมการอิสระ	กรรมการ	ประธาน
นายประกิด บุณยัษฐิติ	กรรมการอิสระ	กรรมการ	กรรมการ
นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล	กรรมการ /2	-	กรรมการ
นายมันโมฮันซิงห์ ทักราล	กรรมการ /3	-	-
นายริชาร์ด ปีเตอร์ เนวิลล์	กรรมการ /3	-	-
นายครองธรรม ลิมปะพันธุ์	กรรมการ /2, 4	-	-
กรรมการที่ครบวาระ ลาออกระหว่างปี /2568			
นายเพิ่มพูน ไกรฤกษ์	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการ /5	-	-
นายอัทพาเลนดู กุ๊ปต้า	กรรมการ /6	-	-
นายชูรัช รุ่งทวีวุฒิ	กรรมการ /7	-	-

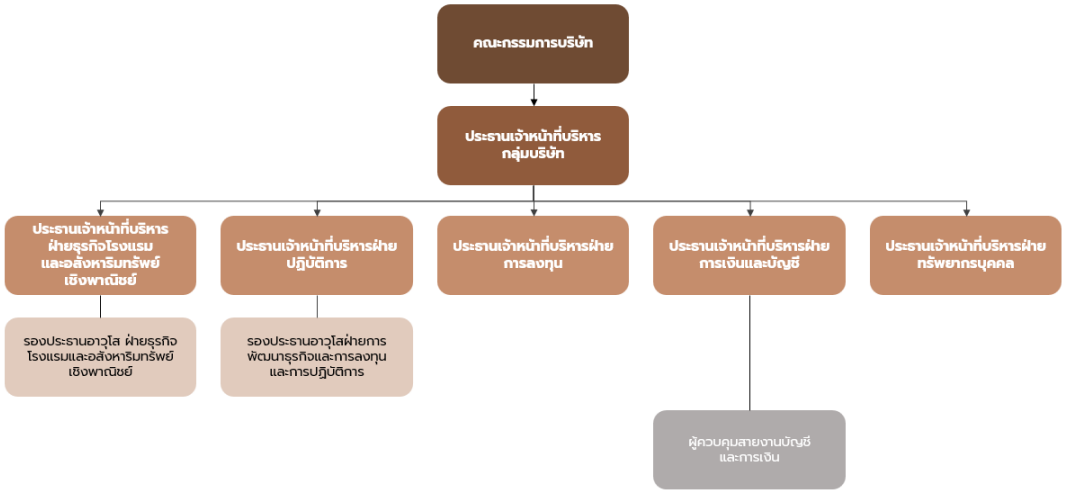
หมายเหตุ: /1 ได้รับการแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการ มีผลวันที่ 29 เมษายน 2568
/2 กรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัทฯ
/3 กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร ซึ่งเป็นที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ
/4 ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ มีผลวันที่ 1 ธันวาคม 2568
/5 พ้นจากตำแหน่งตามวาระในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568
/6 ลาออกจากตำแหน่ง มีผลวันที่ 29 เมษายน 2568
/7 ลาออกจากตำแหน่ง มีผลวันที่ 1 ธันวาคม 2568

2.2.2.2 ผู้บริหารของ BC

คณะผู้บริหารที่มีบทบาทหน้าที่สำคัญต่อการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ BC มีจำนวน 3

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1.	นาย ปรับชะรันซิงห์ ทักราล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (รักษาการ) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายทรัพยากรบุคคล (รักษาการ) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการลงทุน (รักษาการ) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์
2.	นาย ครองธรรม ลิมปะพันธุ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงินและบัญชี (รักษาการ) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ
3.	นาย บียอร์น ริชชาร์ด ริชชาร์ดสัน	รองประธานอาวุโส ฝ่ายธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์

รูปภาพ 2.2.2.2 - 1 โครงสร้างองค์กรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



2.2.3 ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับ

BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของโครงการ มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับงานบริการด้านการจัดการทั่วไปและด้านบัญชีและการเงิน โดย BPKN3 จะชำระค่าตอบแทนแบบคงที่รายเดือนให้แก่ BC ตลอดอายุสัญญาจ้าง

จากการตรวจสอบและพิจารณาความสมเหตุสมผลของค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความเห็นว่า ค่าตอบแทนนี้มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้คำนึงถึงชื่อเสียงและความสามารถของบุคลากร BC ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถด้านการตลาด ความสามารถในการจัดหาและบริหารผู้เช่า ความสามารถในการบริหารต้นทุนการดูแลรักษาทรัพย์สิน รวมถึงความสามารถด้านบัญชีและการเงิน นอกจากนี้ อัตราค่าธรรมเนียมบริหารดังกล่าวยังสามารถเทียบเคียงกับค่าตอบแทนที่ได้รับการเสนอราคาจากการผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

2.2.4 ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้น หรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กับผู้ออกโทเคนดิจิทัล BPKN3 และทรัสตี

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ออกโทเคนดิจิทัล : ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย โดยมีนายจันทร์ชิงห์ รัตนโกวิท และนาย อริน รัตนโกวิท เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.0 มีวัตถุประสงค์เพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล ในขณะที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือ BC ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบสร้าง – ดำเนินงาน – ขาย ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้น อย่างไรก็ดี กลุ่มครอบครัวรัตนโกวิทมีความสัมพันธ์ในเชิงธุรกิจกับกลุ่ม BC โดยมีการร่วมลงทุนกันในโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่ดำเนินการโดย BC บางโครงการ

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ BPKN3 : ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ BC มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับ BPKN3 ก่อนการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการระดมทุนสำเร็จตามวัตถุประสงค์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งรวมถึงหุ้นของ BPKN3 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.0 ดังนั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จึงจะไม่มีความสัมพันธ์ในเชิงการถือหุ้นของ BPKN3 อีกต่อไป

อย่างไรก็ดี เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดทำมาตรการและนโยบายในการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้น โดย BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะ

ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีรายละเอียดการดำเนินงาน ข้อกำหนด และข้อตกลงในลักษณะเดียวกันกับที่ BC ได้เข้าทำสัญญาเป็นผู้บริหารทรัพย์สินกับบุคคลอื่น โปรดศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ในเอกสารแนบ 6

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทรัสตี : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ("**MFC**") เป็นผู้ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นทรัสตีสำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ที่ก่อตั้งโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ใช้ความชำนาญและความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ และต้องปฏิบัติงานอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี) ดังนั้น MFC จึงมีความเป็นอิสระ และไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้น หรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจใด ๆ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.2.5 อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับทรัพย์สินของโครงการ

ในอดีตที่ผ่านมา BC ได้พัฒนาโครงการซัมเมอร์ ฮิลล์ ซึ่งเป็นโครงการในรูปแบบศูนย์การค้า และซัมเมอร์ ฮับ ซึ่งเป็นโครงการในรูปแบบอาคารสำนักงาน และได้ดำเนินการขายโครงการทั้งสองแห่งออกไปให้กับกลุ่มบริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับ BC แล้วเสร็จตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2562 ตามรูปแบบการดำเนินธุรกิจของ BC คือ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบสร้าง – ดำเนินงาน – ขาย (Build – Operate – Sell: BOS) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โดยในปัจจุบันทั้งสองโครงการอยู่ภายใต้การลงทุนโดยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ โดยมีบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ปัจจุบัน BC ได้พัฒนาโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์โคฟ ฮิลล์ (Cove Hill) ซึ่งมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ และเปิดดำเนินการในช่วงไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2567 โดยโครงการดังกล่าวเป็นอาคารสูง 3 ชั้น ตั้งอยู่ในทำเลที่โดดเด่นใจกลางเมืองบนถนนเจริญกรุง มีพื้นที่โครงการรวมทั้งหมดกว่า 4,000 ตารางเมตร และมีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้าให้เช่าประกอบด้วยร้านค้าและพื้นที่จัดกิจกรรมอย่างครบครัน ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการซัมเมอร์พ้อยท์ ถือเป็นโครงการที่มีกลุ่มลูกค้าแตกต่างกัน อีกทั้งยังมีทำเลที่ตั้งห่างจากโครงการซัมเมอร์พอยท์ ประมาณ 14 – 15 กิโลเมตร จึงถือว่าไม่ได้มีการแข่งขันกันแต่อย่างใด

2.2.6 กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

นอกจากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ BC ได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบสร้าง – ดำเนินงาน – ขาย (Build – Operate – Sell: BOS) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ รวมถึงยังให้บริการด้านบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจรเพื่อสนับสนุนองค์กรทั้งในและต่างประเทศ แม้ปัจจุบัน BC จะยังไม่มีโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าที่อยู่ภายใต้บริษัท และ/หรือ บริษัทในเครือ รวมถึงยังไม่มีการให้บริการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้ว่าจ้าง และ/หรือ บุคคลอื่น สำหรับการบริหารโครงการประเภทใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของโครงการ อย่างไรก็ดี ด้วยรูปแบบการดำเนินงานของ BC มีโอกาสที่จะทำให้ BC จะต้องดำเนินโครงการหรือให้บริการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีรูปแบบใกล้เคียงกันกับโครงการซัมเมอร์พอยท์

ดังนั้น เพื่อเป็นแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงได้กำหนดให้ BPKN3 มีมาตรการกำกับดูแลและกำหนดขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีแนวทาง ดังต่อไปนี้

1) ในกรณีที่มีบุคคลที่สนใจเช่าพื้นที่อาคารซัมเมอร์พ้อยท์ ให้ผู้สนใจดำเนินการติดต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อขอเช่าพื้นที่ใด ๆ ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องนำเสนอข้อมูลพื้นที่เช่าในทรัพย์สินของโครงการ และพื้นที่เช่าในโครงการอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อผู้สนใจอย่างเป็นธรรม
2) ในกรณีที่สัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิมในทรัพย์สินของโครงการใกล้สิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะเจรจาต่อรองกับผู้เช่ารายเดิมเกี่ยวกับการต่อหรือขยายระยะเวลาสัญญาเช่าอย่างเต็ม

ความสามารถเพื่อประโยชน์สูงสุดของโครงการ และเพื่อให้ผู้เช่ารายเดิมนั้นสามารถเช่าพื้นที่ของโครงการต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง

3) ในกรณีที่ผู้เช่าในโครงการอื่นซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลง และผู้เช่ารายนั้นประสงค์จะเช่าพื้นที่จากโครงการอื่นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะนำเสนอข้อมูลพื้นที่เช่าของโครงการให้แก่ผู้เช่ารายนั้นเพื่อพิจารณาอย่างเท่าเทียมกัน
4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจมีการจัดตั้งหัวหน้าฝ่ายขายสำหรับการจัดการพื้นที่เช่าในทรัพย์สินของโครงการ และพื้นที่เช่าในโครงการอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แยกจากกัน หรืออาจจัดให้มีทีมงานที่รับผิดชอบดูแลแต่ละโครงการแยกจากกันโดยพิจารณาตามความเหมาะสมบนสภาวะทางธุรกิจในแต่ละช่วงเวลา และให้บริษัทยังคงความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจไว้ได้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
5) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดราคาค่าเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินของโครงการ และราคาค่าเช่าพื้นที่ในโครงการอื่นซึ่งมีปัจจัยแวดล้อมใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ให้อยู่ในระดับที่สามารถเทียบเคียงได้ โดยพิจารณาจากขนาดของพื้นที่เช่า ระดับของโครงการ การบริการต่าง ๆ ของโครงการ และทำเลที่ตั้งของโครงการ ส่งผลให้ค่าเช่าพื้นที่จะถูกกำหนดให้อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และเพื่อให้ผู้เช่าแต่ละรายมีข้อมูลพื้นที่ที่สามารถเช่าได้ในช่วงเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน
6) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องกำหนดผลตอบแทนการขายของพนักงานขายให้อยู่ในระดับที่สามารถเทียบเคียงกันได้ โดยพิจารณาจากขนาดของพื้นที่เช่า ระดับของโครงการ การบริการต่าง ๆ ของโครงการ และทำเลที่ตั้งของโครงการ เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และเพื่อให้พนักงานขายมีแรงจูงใจในการขายอย่างเท่าเทียมกัน
7) BPKN3 จะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการจัดทำประมาณการผลการดำเนินงานรายปี และกำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทมีสิทธิพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตามความเหมาะสมหากผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามที่กำหนด
8) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบและจะปฏิบัติตามนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทด้วยความระมัดระวัง และไม่กระทำการใด ๆ อันมีลักษณะเป็นการบริหารหรือการจัดการที่บั่นทอนผลประโยชน์ของบริษัท หรือเป็นการเอื้อผลประโยชน์ให้แก่บุคคลอื่น หรือนิติบุคคลใด ๆ รวมถึงขัดหรือแย้งผลประโยชน์กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล
9) ในกรณีที่พบว่า ในการปฏิบัติงานหรือการเข้าทำธุรกรรมใดระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น การเข้าทำรายการให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องกระทำโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ใช้ราคายุติธรรมที่เหมาะสมและเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก (arm-length basis) และนำเสนอต่อผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการของ BPKN3 เพื่อพิจารณาอนุมัติตามมาตรฐานการดำเนินการภายใน และนำส่งรายงานที่ได้รับการอนุมัติแล้วแก่ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลต่อไป

3. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการ

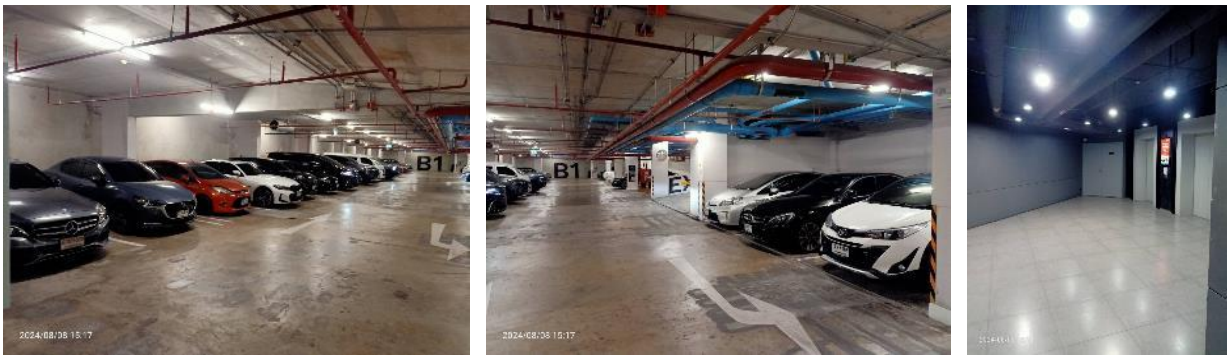
3.1 ข้อมูลทั่วไป

อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 5 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น สำหรับจอดรถยนต์ 78 คัน โดยอาคารมีพื้นที่รวมประมาณ 9,997 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าร้านค้า (บริเวณชั้นที่ 1) และสำนักงาน (บริเวณชั้นที่ 2 – 5) คิดเป็นสัดส่วนรวมกันประมาณร้อยละ 58 ของพื้นที่อาคารทั้งหมด โดย ณ ปี พ.ศ. 2568 อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของโครงการอยู่ที่ประมาณร้อยละ 93.5 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ทั้งนี้ ทรัพย์สินของโครงการเพิ่งเปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2563 ทำให้สภาพอาคารยังค่อนข้างใหม่และมีการดูแลรักษาดีอย่างต่อเนื่อง

รายละเอียดลักษณะการใช้พื้นที่โดยสรุป

ลักษณะการใช้พื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)
พื้นที่ร้านค้า	998.75	9.99
พื้นที่สำนักงาน	4,797.86	47.99
พื้นที่เช่าสุทธิ	5,796.61	57.98
พื้นที่ส่วนกลางและบริการ	4,200.39	42.01
รวมพื้นที่ทั้งหมด	**9,997.00**	**100.00**

รูปภาพ 3.1 – 1 ภาพตัวอย่างบริเวณชั้นใต้ดิน B1 ของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์



รูปภาพ 3.1 – 2 ภาพตัวอย่างบริเวณชั้นใต้ดิน B2 ของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์



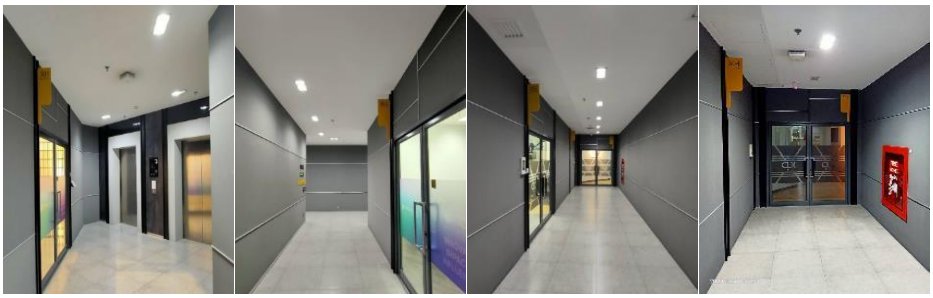
รูปภาพ 3.1 – 3 ภาพตัวอย่างบริเวณชั้นที่ 1 ของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์



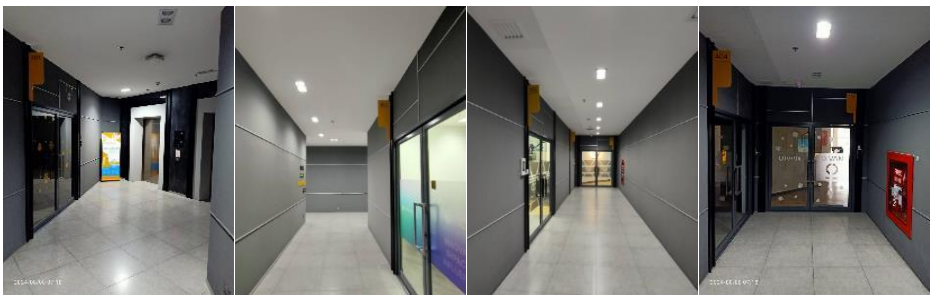
รูปภาพ 3.1 – 4 ภาพตัวอย่างบริเวณชั้นที่ 2 ของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์



รูปภาพ 3.1 – 5 ภาพตัวอย่างบริเวณชั้นที่ 3 ของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์



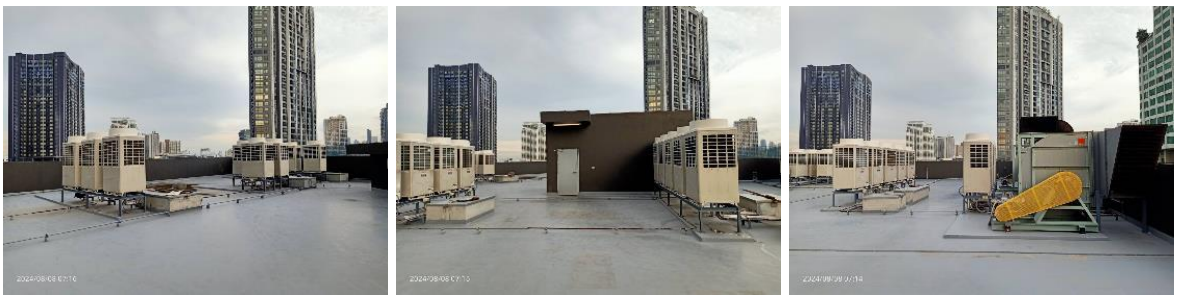
รูปภาพ 3.1 – 6 ภาพตัวอย่างบริเวณชั้นที่ 4 ของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์



รูปภาพ 3.1 – 7 ภาพตัวอย่างบริเวณชั้นที่ 5 ของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์



รูปภาพ 3.1 – 8 ภาพตัวอย่างบริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์



รายละเอียดโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

ขนาดอาคาร : ประมาณ 49.5 x 61.7 เมตร

เสาเข็ม : เสาเข็มคอนกรีตเสริมเหล็กอัดแรง

โครงสร้างอาคาร : ฐานราก และโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก

หลังคา : หลังคาคอนกรีตเสริมเหล็ก

ฝ้าเพดาน : ประกอบด้วย
1) ฝ้าเพดานท้องพื้น คอนกรีตเสริมเหล็กแต่งผิว
2) ฝ้าเพดานท้องพื้น คอนกรีตเสริมเหล็ก ฉาบเรียบ และทาสี
3) ฝ้าเพดานยิปซั่มบอร์ดบนโครงคร่าว ฉาบรอยต่อเรียบ และทาสี
4) ฝ้าเพดานยิปซั่มบอร์ดชนิดกันความชื้น โครงเคร่าโลหะ ฉาบรอยต่อเรียบ และทาสี
5) ฝ้าเพดานยิปซั่มบอร์ดแบบอะคูสติก โครงเคร่า T – Bar
6) ฝ้าเพดานยิบซั่มบอร์ด ขอบลาดรอยต่อฉาบเรียบ โครงเคร่าโลหะชุบสังกะสี ทาสีอะคริลิค และปิดทับด้วยแผ่นลามิเนต

พื้น : ประกอบด้วย พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก และพื้นผิวปาดเรียบ / ผิวขัดมัน ซึ่งปูพื้นด้วยวัสดุกระเบื้องดังนี้
1) กระเบื้องแกรนิตโต้ ขนาด 0.6 x 0.6 เมตร
2) กระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.6 x 0.6 เมตร
3) กระเบื้องเซรามิกขนาด 15x60 เซนติเมตร และขนาด 30x30 เซนติเมตร

ผนังภายใน : ประกอบด้วย
1) ผนังก่ออิฐมวลเบาฉาบปูนเรียบและทาสี
2) ผนังก่ออิฐมวลเบา ปูกระเบื้องเซรามิคขนาด 60 x 60 เมตร
3) ผนังยิปซั่มบอร์ด โครงเคร่าเหล็ก และฉาบเรียบ
4) ผนังแผ่นอลูมิเนียมคอมโพสิต
5) ผนังกระจก
6) ผนังสำเร็จรูป
7) ผนังโครงสร้างเปลือยทาสี

ผนังภายนอก : ประกอบด้วย
1) ผนังก่ออิฐมวลเบาฉาบปูนเรียบและทาสี
2) ผนังกระจก
3) ผนังแผ่นอลูมิเนียมคอมโพสิต
4) ผนังกรุแผ่นเมทัลชีท โครงเคร่าโลหะ และทาสี

ประตู : ประกอบด้วย
1) บานเปิดอลูมิเนียม ลูกฟักกระจก วงกบอลูมิเนียม
2) บานเปิดกรอบบานไม้เนื้อแข็ง ลูกฟักไม้เนื้อแข็ง วงกบไม้เนื้อแข็ง
3) บานเปิดเหล็กทนไฟ วงกบเหล็ก
4) บานเหล็กม้วน วงกบเหล็ก

หน้าต่าง : ประกอบด้วย
1) บานกระทุ้งและบานติดตาย กระจกกรอบบานอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม
2) บานเกร็ดติดตาย กระจกกรอบบานอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม

สุขภัณฑ์ : ประกอบด้วย

1) อ่างล้างหน้าพร้อมเคาน์เตอร์เซรามิก
2) ก๊อกอ่างล้างหน้า
3) ก๊อกล้างพื้น
4) โถส้วมแบบชักโครก
5) กระจกเงา
6) ที่ใส่กระดาษชำระ
7) สายฉีดชำระ

การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในทรัพย์สินของโครงการแต่ละส่วน

ชั้น	รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่รวม (ตารางเมตร)	พื้นที่รวมต่อชั้น (ตารางเมตร)
ชั้นใต้ดิน B2	พื้นที่ส่วนกลางและบริการ		
	- พื้นที่โถงทางเดิน บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	71.00	
	- พื้นที่ช่องลิฟท์	18.00	1,244.00
	- พื้นที่ถังเก็บน้ำคอนกรีต	86.00	
	- พื้นที่ถนนและลานจอดรถในอาคาร	1,069.00	
ชั้นใต้ดิน B1	พื้นที่ส่วนกลางและบริการ		
	- พื้นที่โถงทางเดิน บันไดหลัก บันได้หนีไฟ	74.00	
	- พื้นที่ห้องเครื่องระบบอาคาร	44.00	1,231.00
	- พื้นที่ช่องลิฟท์	18.00	
	- พื้นที่ถนนและลานจอดรถในอาคาร	1,095.00	
ชั้น 1	พื้นที่พาณิชยกรรม		
	- พื้นที่ร้านค้า	998.75	
	พื้นที่ส่วนกลางและบริการ		
	- พื้นที่โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ	114.00	
	- พื้นที่ห้องเครื่องระบบอาคาร	87.00	1,533.14
	- พื้นที่ห้องโถงต้อนรับ	116.00	
	- พื้นที่ห้องน้ำ	55.00	
	- พื้นที่ห้องพักขยะ	9.00	
	- พื้นที่ช่องลิฟท์	19.00	
	- พื้นที่ถนนและลานจอดรถในอาคาร	135.97	
ชั้น 2	พื้นที่พาณิชยกรรม		
	- พื้นที่สำนักงาน (Co-working space)	1,159.39	
	พื้นที่ส่วนกลางและบริการ		
	- พื้นที่โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ	175.00	1,440.39
	- พื้นที่ห้องเครื่องระบบอาคาร	26.00	
	- พื้นที่ห้องน้ำ	61.00	
	- พื้นที่ช่องลิฟท์	18.00	
ชั้น 3	พื้นที่พาณิชยกรรม		
	- พื้นที่สำนักงาน (Office Space)	1,250.71	
	พื้นที่ส่วนกลางและบริการ		
	- พื้นที่โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ	199.00	1,554.71
	- พื้นที่ห้องเครื่องระบบอาคาร	26.00	
	- พื้นที่ห้องน้ำ	61.00	
	- พื้นที่ช่องลิฟท์	18.00	
ชั้น 4	พื้นที่พาณิชยกรรม		
	- พื้นที่สำนักงาน (Office Space)	1,250.71	
	พื้นที่ส่วนกลางและบริการ		
	- พื้นที่โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ	199.00	1,554.71
	- พื้นที่ห้องเครื่องระบบอาคาร	26.00	
	- พื้นที่ห้องน้ำ	61.00	
	พื้นที่ช่องลิฟท์	18.00	
ชั้น 5	พื้นที่พาณิชยกรรม		1,439.05
	- พื้นที่สำนักงาน (Office Space)	1,137.05	

ชั้น	รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่รวม (ตารางเมตร)	พื้นที่รวมต่อชั้น (ตารางเมตร)
	พื้นที่ส่วนกลางและบริการ - พื้นที่โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ - พื้นที่ห้องเครื่องระบบอาคาร - พื้นที่ห้องน้ำ - พื้นที่ช่องลิฟท์	 197.00 26.00 61.00 18.00	
รวมพื้นที่พาณิชยกรรม			**5,796.61**
รวมพื้นที่ส่วนกลางและบริการ			**4,200.39**
รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด			**9,997.00**

ประกันภัยของทรัพย์สินของโครงการ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 ได้จัดให้มีการทำกรมธรรม์ประกันภัยบนทรัพย์สินของโครงการทั้งหมด 3 ส่วน ได้แก่ (1) ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risk Insurance) (2) ประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และ (3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)[1] โดยสามารถสรุปรายละเอียดที่สำคัญได้ ดังนี้

รายละเอียด	ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน[2]	ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	ประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก
ผู้เอาประกันภัย	บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด		
สถานที่ประกอบการที่เอาประกันภัย	อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์		
ระยะเวลาประกันภัย	14 สิงหาคม พ.ศ. 2568 – 14 สิงหาคม พ.ศ. 2569		
จำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์	310,000,000 บาท	150,000,000 บาท	
จำนวนเงินจำกัดความรับผิด			50,000,000 บาท
ขอบเขตของการเอาประกัน / ขอบเขตของการเสี่ยงภัย	คุ้มครองการสูญเสียหรือความเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินของโครงการอันเกิดจากอุบัติเหตุใด ๆ อาทิ - ไฟไหม้ - ฟ้าผ่า - ภัยลมพายุ - แผ่นดินไหว ยกเว้นความเสียหายซึ่งเกิดจากภัยน้ำท่วม จำกัดความรับผิดต่อครั้งและรวมไม่เกิน 30 ล้านบาท	คุ้มครองความสูญเสียในทางการค้า (รายได้ของผู้เอาประกันภัย) เมื่อธุรกิจต้องหยุดชะงักลง อันเป็นผลสืบเนื่องจากความเสียหายที่เกิดต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	- คุ้มครองความรับผิดตามกฎหมายซึ่งเกิดขึ้นจากการประกอบธุรกิจ และเกิดขึ้นภายในหรือมีสาเหตุจากการใช้สถานที่ประกอบการที่เอาประกันภัย - ไม่คุ้มครองความรับผิดตามกฎหมายอันเกิดจากผู้เอาประกันภัยหรือลูกจ้างของผู้เอาประกันภัย ซึ่งทำงานประจำ ณ สถานที่ประกอบการที่เอาประกันภัย ในขณะที่ออกไปปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของผู้เอาประกันภัยภายนอกสถานที่ประกอบการที่เอาประกันภัย

[1] ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินมี ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในประเทศไทยเป็นผู้รับผลประโยชน์เนื่องด้วยอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ติดภาระค้ำประกันกับธนาคารดังกล่าว อย่างไรก็ดี ภายหลังการปลดหลักประกัน BPKN3 จะเป็นผู้รับผลประโยชน์แทน

3.2 ที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการและลักษณะของกรรมสิทธิ์

3.2.1 ที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการ

ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่เลขที่ 1553 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 มีแนวเขตที่ดินโดยทิศเหนือและทิศตะวันตกติดกับที่ดินบุคคลอื่น ทิศใต้ติดกับถนนสุขุมวิท และทิศตะวันออกติดกับซอยสุขุมวิท 69 นอกจากนี้ ทรัพย์สินของโครงการมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังต่อไปนี้

สถานที่	ระยะทาง
ที่ทำการไปรษณีย์พระโขนง	ตรงข้ามทรัพย์สินของโครงการด้านทิศตะวันออก
โรงพยาบาลกล้วยน้ำไท	ประมาณ 600 เมตร
สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสเอกมัย ศูนย์วิทยาศาสตร์เพื่อการศึกษาท้องฟ้าจำลองกรุงเทพ	ประมาณ 1.0 กิโลเมตร
สถานีตำรวจนครบาลพระโขนง	ประมาณ 1.0 กิโลเมตร
สำนักงานเขตพระโขนง	ประมาณ 1.8 กิโลเมตร
โรงพยาบาลเทพธารินทร์	ประมาณ 1.8 กิโลเมตร
อาคารมาลีนนท์ ทาวเวอร์ ห้างสรรพสินค้าโลตัส สาขาพระราม 4 ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี สาขาพระราม 4	ประมาณ 2.6 กิโลเมตร
ตลาดคลองเตย	ประมาณ 3.8 กิโลเมตร
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์	ประมาณ 4.5 กิโลเมตร

สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินของโครงการ มีการใช้ประโยชน์ของที่ดินในด้านพาณิชยกรรมในรูปแบบของศูนย์การค้า โรงแรม อาคารสำนักงาน และโชว์รูม ในส่วนของการใช้ประโยชน์ด้านที่อยู่อาศัยจะอยู่ในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยวพักอาศัย รวมถึงอาคารพาณิชย์ ซึ่งตั้งอยู่ตามซอยแยกต่าง ๆ ทั้งนี้ จากการตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินของโครงการ พบว่า ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง และไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหามลพิษทางกลิ่นและเสียง

3.2.2 ลักษณะของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร

ที่ดินซึ่งเป็นสถานที่ตั้งของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ มีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะยาวระหว่าง บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด (ผู้ให้เช่า) และ BPKN3 (ผู้เช่า) โดยมีระยะเวลาเช่าที่ดินทั้งหมด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2592 ในปัจจุบัน สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 24 ปี ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน โดยการแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือแก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลา 10 ปีนับตั้งแต่เริ่มระยะเวลาการเช่า (หรือภายในวันที่ 14 กันยายน 2572) ซึ่งสัญญาเช่าที่ดินที่มีการต่ออายุนั้นจะถูกขยายออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาเช่า (หรือขยายออกไปจนถึง 14 กันยายน 2597) ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดและเงื่อนไขที่กำหนดเพิ่มเติมได้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าในเอกสารแนบ 2

ณ วันที่ของเอกสารฉบับนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่มีความประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ให้เช่า อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่าที่ดินในอนาคต เป็นเหตุให้ระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลถูกขยายออกไปเพื่อให้สอดคล้องกับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลดังที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.8

รายละเอียดเอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินของทรัพย์สินของโครงการ

ระวางที่ดินเลขที่ 5136 III 7216-13 ตำบลพระโขนง (พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร						
โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
			ไร่	งาน	ตารางวา	
4075	6125	219	1	1	95.0	บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			1	1	95.0	หรือเท่ากับ 595.0 ตารางวา

ในส่วนของสิ่งปลูกสร้าง ปัจจุบัน อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์มีการจดจำนองไว้เป็นประกันการชำระเงินตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมระหว่าง BPKN3 และธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในประเทศไทย ซึ่งไม่มีความเกี่ยวโยงกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยมีมูลค่าเงินกู้คงเหลือจำนวนประมาณ 172.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และได้มีการดำเนินการชำระคืนหนี้สินอย่างต่อเนื่องจนมีมูลค่าคงเหลือประมาณ 149.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มกราคม 2568 นอกจากนี้ BPKN3 ยังได้นำหุ้นทั้งหมดของบริษัทมาวางเป็นหลักประกันสำหรับการกู้เงินระยะยาว รวมถึงสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นปัจจุบันได้ถูกเก็บไว้กับธนาคารดังกล่าวด้วยเช่นกัน

ภายหลังจากการระดมทุนตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้เสร็จสิ้น เงินลงทุนในสัญญา RSTA ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลชำระแก่ BPKN3 เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการภายใต้สัญญา RSTA จะถูกนำมาชำระคืนเจ้าหนี้ธนาคารพาณิชย์เต็มจำนวนเพื่อปลดภาระผูกพันอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ และหุ้นสามัญของ BPKN3 ทั้งหมด

3.3 แผนที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการ

รูปภาพ 3.3 – 1 แผนที่ตั้งอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์



รูปภาพ 3.3 – 2 ภาพถ่ายดาวเทียมของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์



3.4 ลักษณะทางเข้าออกของทรัพย์สินของโครงการ

1) การคมนาคมทางรถยนต์ สามารถใช้เส้นทางถนนสุขุมวิทและซอยสุขุมวิท 69
   - ถนนสุขุมวิท: เป็นถนนสาธารณประโยชน์ ขนาด 6 ช่องจราจร มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก เขตทางกว้างประมาณ 18 เมตร พร้อมทางเท้าและระบบระบายน้ำ

- ซอยสุขุมวิท 69: เป็นถนนสาธารณประโยชน์ ขนาด 2 ช่องจราจร มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก เขตทางกว้างประมาณ 8 เมตร

2) การคมนาคมทางรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS)
   - สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพระโขนง (Phra Khanong Station) รหัส E8 ซึ่งตั้งอยู่บริเวณหน้าทรัพย์สินของโครงการ

3.5 รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคของทรัพย์สินของโครงการ

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า (Electrical System)	ระบบจะรับไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง (Metropolitan Electricity Authority: MEA) โดยใช้สายไฟฟ้าแรงดัน 24 kV เดินแบบขึงอากาศ (Over Head) พาดบนเสาคอนกรีต และมีอุปกรณ์ตัดตอนและป้องกันในชุดของสายไฟฟ้าแรงสูง ได้แก่ กับดักล่อฟ้าแรงสูง (Lightning Arresters) และสวิทช์ตัดตอนแรงสูง (Drop Out Fuse Cutout) การส่งไฟฟ้าเข้าอาคารจะดำเนินการส่งผ่านสายส่งใต้ดิน (Under Ground) เข้ามายังชุดวัดหน่วยไฟฟ้าแรงสูง (Ring Main Unit: RMU) ของการไฟฟ้านครหลวง จำนวน 1 ชุด หลังจากนั้น จะทำการแปลงกระแสไฟฟ้า และจ่ายกระแสไฟฟ้าดังกล่าวเข้าตู้จ่ายไฟฟ้าหลัก (Main Distribution Board: MDB) ที่ติดตั้งที่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร (ห้องระบบไฟฟ้า) งานระบบไฟฟ้า มีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้ - หม้อแปลงไฟฟ้า 1 ชุด Capacity: 1000 KVA จำนวน 1 ชุด - เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (GEN Set) 1 ชุด รูปแบบ: เครื่องยนต์ดีเซล Capacity: 150 KW - ตู้จ่ายไฟฟ้าหลัก (MDB) 1 ชุด - Automatic Transfer Switch (ATS) 1 ชุด - Capacitor Bank Cabinet 1 ชุด - ตัวนำกระแสไฟฟ้าจาก ตู้ MDB จ่ายตามชั้น(Bus Duct) 1 ชุด - รางรับสายไฟฟ้า - ท่อร้อยสายไฟฟ้า - ตู้จ่ายไฟฟ้าย่อยติดตั้งประจำชั้น - ชุดไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉินติดตั้งประจำชั้น - ชุดไฟฟ้าแสงสว่างติดตั้งประจำชั้น - ระบบล่อฟ้า - ระบบไฟบอกความสูงอาคาร 
ระบบสื่อสาร (Communication System)	- ระบบโทรศัพท์ เป็นระบบสายตรงที่รองรับโดยบริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) (“**TOT**”) และบริษัท เทเลคอมเอเซีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) - ระบบโทรทัศน์ วงจรปิด เป็นระบบแบบจับภาพเคลื่อนไหว และกล้องบันทึกอัตโนมัติ - ระบบเคเบิลทีวี เป็นระบบโทรทัศน์แบบเคเบิลทีวี ติดตั้งภายในอาคาร

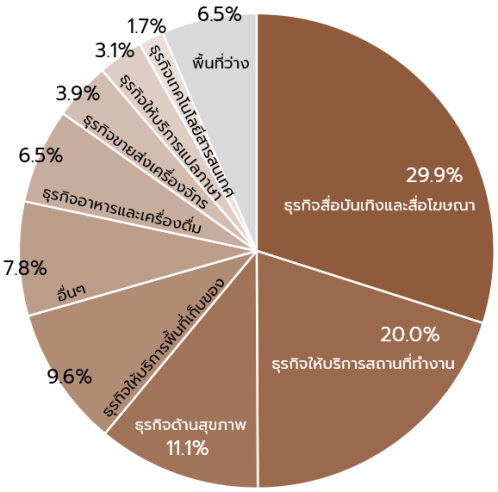
งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ	รายละเอียด
	
ระบบสุขาภิบาล (Sanitary System)	- ระบบน้ำดี (Cold Water System) โดยอาศัยน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค พักไว้ที่ถังเก็บน้ำใต้ดิน (Cold Water System Tank) - ปั๊มน้ำดี (Transfer Pump) - ปั๊มน้ำเพิ่มแรงดัน (Booster Pump) - ระบบบำบัดน้ำเสีย (Waste Water Treatment System) ประกอบด้วย บ่อบำบัดน้ำเสียใต้ดิน และบ่อดักไขมัน 
ระบบดับเพลิงและแจ้งเหตุดับเพลิง (Fire Protection System)	- เครื่องยนต์ดีเซล และเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (EFP) 1 ชุด - เครื่องสูบน้ำรักษาแรงดันในระบบดับเพลิง (Jocky Pump) - ท่อน้ำดับเพลิง (Steel Riser Pipe) - ระบบหัวฉีดน้ำฝอย (Sprinkle Head) - ตู้จ่ายน้ำดับเพลิงและอุปกรณ์ดับเพลิง - ตู้ควบคุมการแจ้งเหตุเพลิงไหม้ - อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ Heat Detector Smoke Detector สวิทช์กุญแจเตือนเพลิงไหม้ และกระดิ่งเตือนเพลิงไหม้ - ระบบสายสัญญาณและอุปกรณ์ 
ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ (Air Conditioning System and Ventilation System)	- ระบบเครื่องปรับอากาศแบบ VRV (Variable Refrigerant Volume) - ระบบเครื่องปรับอากาศแบบ Split Type - ระบบระบายอากาศ (Ventilation Fan)
ระบบลิฟต์โดยสาร (Elevation System)	- ลิฟต์โดยสาร จำนวน 2 ชุด - ลิฟต์บริการ จำนวน 1 ชุด

3.6 ลักษณะของผู้เช่าและสัญญาเช่าของทรัพย์สินของโครงการ

3.6.1 ลักษณะของผู้เช่าในทรัพย์สินของโครงการ

ทรัพย์สินของโครงการมีรูปแบบการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ผสมผสานระหว่างพื้นที่ให้เช่าร้านค้าและสำนักงาน จึงทำให้ผู้เช่าในปัจจุบันมีการประกอบธุรกิจที่ค่อนข้างหลากหลาย และกระจายตัวในกลุ่มอุตสาหกรรมต่าง ๆ อย่างเหมาะสม อาทิ ธุรกิจให้เช่าช่วงพื้นที่และบริการสำนักงาน ธุรกิจสื่อบันเทิงและสื่อโฆษณา ธุรกิจสถาบันเสริมความงาม ธุรกิจบริการให้พื้นที่เก็บทรัพย์สิน และธุรกิจค้าปลีกเภสัชภัณฑ์และเวชภัณฑ์ เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้เช่าส่วนใหญ่ยังเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงน่าเชื่อถือ และเป็นหนึ่งในผู้นำในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพการเติบโตในอนาคต

รูปภาพ 3.6.1 – 1 ประเภทธุรกิจของผู้เช่าในทรัพย์สินของโครงการ



ในปัจจุบัน อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์มีการกระจายตัวของผู้เช่าในกลุ่มอุตสาหกรรมดังแผนภาพข้างต้น ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ BPKN3 มีการบริหารจัดการสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้ระยะเวลาครบกำหนดของที่กระจายตัวและไม่กระจุกอยู่ในเพียงปีใดปีหนึ่ง ซึ่งมีส่วนช่วยลดความเสี่ยงในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนเป็นจำนวนมากหากผู้เช่าประสงค์จะไม่ต่อสัญญาเช่าในคราวเดียวกัน อีกทั้งยังมีการกำหนดให้ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ที่จะต่อหรือขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ BPKN3 มีเวลาเพียงพอในตกลงเงื่อนไขและเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ รวมถึงสรรหาผู้เช่ารายใหม่อย่างมีประสิทธิภาพ

3.6.2 ลักษณะของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

BPKN3 (ผู้ให้เช่า) จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าในทรัพย์สินของโครงการแต่ละราย โดยสัญญาเช่าจะกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่เช่า ในส่วนของสัญญาบริการ จะกำหนดขอบเขตการบริการที่ผู้เช่าจะได้รับ ซึ่งสัญญาทั้งคู่จะมีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี ทั้งนี้ สัญญาบริการจะถูกจัดทำขึ้นในวันเดียวกับสัญญาเช่าและให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า ดังนั้น หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายประพฤติผิดสัญญาบริการ ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติผิดนั้นได้ประพฤติผิดสัญญาเช่าด้วย และคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ประพฤติผิดมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้โดยทันที

สรุปรายละเอียดและเงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเช่า

1) การตกแต่งสถานที่เช่า

ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการตกแต่งสถานที่แต่ผู้เดียว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าสาธารณูปโภคอื่นใดที่เกี่ยวกับการตกแต่งที่เกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาตกแต่งสถานที่เช่าดังกล่าวในอัตราตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด โดยการตกแต่งสถานที่เช่าจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่กำหนด

ก่อนเริ่มการตกแต่งสถานที่เช่า ผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันความเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า นอกจากนี้ ผู้เช่าจะต้องทำประกันความเสี่ยงภัยจากการดำเนินการของผู้รับเหมา (Contractor's All Risks Insurance) และทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม (Third Party Public Liability Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจ

เกิดขึ้นต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้อื่น โดยประกันภัยจะต้องมีผลคุ้มครองตลอดระยะเวลาที่มีการตกแต่งสถานที่เช่าจนถึงวันเปิดดำเนินการของผู้เช่า และมีวงเงินเอาประกันภัยเพียงพอที่จะครอบคลุมความเสี่ยงและความรับผิดของผู้เช่า

2) การชำระค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ซึ่งหากผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าหรือเงินใด ๆ ที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่ายินยอมชำระเบี้ยปรับพร้อมทั้งดอกเบี้ยให้แก่ผู้ให้เช่า โดยเริ่มคำนวณตั้งแต่วันครบกำหนดชำระจนกว่าผู้ให้เช่าจะได้รับชำระหนี้ค้างชำระพร้อมเบี้ยปรับ และดอกเบี้ยจนครบถ้วนทั้งจำนวน

3) การวางเงินประกันการเช่า

ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า และ/หรือ เป็นประกันความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดแก่ผู้ให้เช่า โดยหากผู้เช่ามีหนี้ค้างชำระ และ/หรือ ผิดสัญญาเช่าหรือสัญญาอื่นใดที่ได้ทำขึ้นระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าข้อใดข้อหนึ่ง หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหัก และ/หรือ ริบเงินประกันการเช่าได้ทันที โดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแต่อย่างใด

4) การจัดทำประกันภัย

ผู้เช่าต้องดำเนินการจัดทำประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิดของทรัพย์สิน (All Risk Property Insurance) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามในสถานที่เช่าในมูลค่าที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาการเช่า โดยวงเงินประกันภัยจะต้องเพียงพอที่จะครอบคลุมความเสี่ยงและความรับผิดของผู้เช่า และผู้เช่าจะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นสาเหตุในกรมธรรม์ประกันภัยในสถานที่เช่ามีผลเป็นการโมฆะหรือโมฆียะ หรือมีผลกระทบต่อเบี้ยประกันภัย

ผู้ให้เช่าเป็นผู้ทำประกันวินาศภัยและอัคคีภัยในส่วนของโครงการ รวมถึงประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลที่สามในพื้นที่ส่วนกลางตลอดระยะเวลาการเช่า โดยกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย และผู้เช่าตกลงจะชำระเบี้ยประกันตามส่วนโดยคำนวณตามสัดส่วนระหว่างพื้นที่ของสถานที่เช่าที่ผู้เช่าได้เช่าและพื้นที่ในโครงการที่ผู้ให้เช่าจัดสรรไว้เพื่อให้เช่าทั้งหมด

5) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า

ผู้เช่าจะไม่ใช้หรือยอมให้สถานที่เช่า หรือส่วนใด ๆ ของสถานที่เช่า ถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์อันเป็นการผิดกฎหมาย ผิดศีลธรรม ขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน เป็นที่รบกวนเดือดร้อนแก่ผู้เช่ารายอื่น ๆ หรือบุคคลที่เข้ามาในโครงการ ขัดต่อสัญญาใด ๆ ซึ่งได้ทำกับผู้ให้เช่า หรือขัดต่อกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งผู้ให้เช่าจัดให้มีขึ้น อีกทั้งผู้เช่าจะดูแลสถานที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีเยี่ยมเยี่ยงวิญญูชนจะพึงปฏิบัติในการสงวนรักษาทรัพย์สินของตนเอง โดยจะจัดให้มีการซ่อมแซมและปรับปรุงสถานที่เช่าให้เป็นไปตามมาตรฐานที่เกี่ยวข้องตามสมควร นอกจากนี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจจากผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจสถานที่เช่าได้ทุกเวลาระหว่างเวลาประกอบกิจการตามปกติของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า

เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ทรัพย์สินที่ต่อเติมหรือตกแต่งกับสถานที่เช่าจะต้องถูกรื้อถอนออกไป และผู้เช่าจะต้องปรับสถานที่เช่าให้กลับสู่สภาพเดิมที่ดีก่อนที่จะส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า

6) การเช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าไม่มีสิทธินำสถานที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกไปให้เช่าช่วง หรืออนุญาตให้บุคคลอื่นเข้าใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้เช่าช่วงจะต้องตกลงที่จะผูกพันตนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าเช่นเดียวกันกับผู้เช่าทุกประการ ทั้งนี้ การเช่าช่วงไม่ถือเป็นการปลดเปลื้องหน้าที่ของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่า โดยผู้เช่าจะยังคงรับผิดตามหน้าที่ของตนและตามสัญญาเช่าช่วงตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า

นอกจากนี้ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น หรืออนุญาตให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน ซึ่งในกรณีหลังนั้นจะต้องมีการโอนสิทธิตามสัญญาบริการไปด้วย ผู้รับโอนสิทธิจะต้องเข้าครอบครองโดยสุจริตและต้องสามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ โดยผู้รับโอนสิทธิต้องยินยอมผูกพันตนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าเช่นเดียวกันกับผู้เช่าเดิมทุกประการ

7) การบอกเลิกสัญญา

ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้หากผู้เช่ากระทำผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่า โดยผู้เช่าไม่ได้ทำการแก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจของผู้ให้เช่ามีสิทธิในการจัดการสถานที่เช่าและสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา ในบริเวณสถานที่เช่าตามสมควร ทั้งนี้ ให้ถือว่าสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าทั้งหมด รวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) สัญญาบริการเป็นอันสิ้นสุดลงไปพร้อมกันกับสัญญาเช่าโดยไม่ต้องบอกกล่าวหรือกระทำการเพิ่มเติมใด ๆ

สรุปรายละเอียดและเงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาบริการ

1) การชำระค่าบริการ

ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการเป็นรายเดือน โดยค่าบริการจะเป็นไปตามค่าแรงขั้นต่ำ อัตราเงินเฟ้อ หรือการเพิ่มขึ้นของค่าสาธารณูปโภค หรือค่าบริการอื่นใดที่กำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้รับบริการตกลงที่จะชำระค่าบริการในอัตราใหม่ตามแต่ที่ผู้ให้บริการจะได้แจ้งมา ซึ่งหากผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าหรือเงินใด ๆ ที่ผู้รับบริการต้องชำระให้แก่ผู้ให้บริการ ผู้รับบริการจะถูกตัดการเข้าถึงสาธารณูปโภค และ/หรือ บริการ ตามดุลยพินิจของผู้ให้บริการ และผู้รับบริการยินยอมชำระเบี้ยปรับพร้อมทั้งดอกเบี้ยให้แก่ผู้ให้เช่า โดยเริ่มคำนวณตั้งแต่วันครบกำหนดชำระจนกว่าผู้ให้บริการจะได้รับชำระหนี้ค้างชำระพร้อมเบี้ยปรับและดอกเบี้ยจนครบถ้วนทั้งจำนวน

2) การวางเงินประกันการบริการ

ผู้รับบริการตกลงวางเงินประกันการบริการให้แก่ผู้ให้บริการเป็นจำนวนตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริการ เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับบริการ และ/หรือ เป็นประกันความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดแก่ผู้ให้บริการ โดยหากผู้รับบริการค้างชำระค่าบริการ และ/หรือ ผิดสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่ได้ทำขึ้นระหว่างผู้ให้บริการและผู้รับบริการข้อใดข้อหนึ่ง หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา ผู้รับบริการยินยอมให้ผู้ให้บริการหัก และ/หรือ ริบเงินประกันการเช่าได้ทันที โดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแต่อย่างใด

3) เงื่อนไขการให้บริการ

ในกรณีที่การให้บริการ หรือส่วนใดส่วนหนึ่งของการให้บริการภายใต้สัญญาบริการเกิดขัดข้องขึ้นไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้ให้บริการตกลงจะดำเนินการให้การให้บริการดังกล่าวกลับคืนสู่สภาพดีเช่นเดิมโดยเร็ว โดยผู้รับบริการจะไม่ถือเอาการขัดข้องของการให้บริการดังกล่าวเป็นเหตุในการขอลดค่าบริการ ขอบอกเลิกสัญญาหรือเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้บริการ รวมทั้งพนักงานและตัวแทนของผู้ให้บริการ

4) การโอนสิทธิ

ผู้รับบริการจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาบริการไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น หรืออนุญาตให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์ตามสัญญาบริการ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน ซึ่งในกรณีหลังนั้นจะต้องมีการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าไปด้วย

5) การบอกเลิกสัญญา

ผู้ให้บริการมีสิทธิบอกเลิกสัญญาบริการได้หากผู้รับบริการกระทำผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง โดยผู้รับบริการไม่ได้ทำการแก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้รับบริการยินยอมให้ผู้ให้บริการหรือตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจของผู้ให้บริการมีสิทธิในการจัดการสถานที่เช่าและสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา ในบริเวณสถานที่เช่าตามสมควร ทั้งนี้ เนื่องจากความเกี่ยวพันกันของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ การที่ผู้รับบริการประพฤติผิดสัญญาบริการย่อมถือเป็นการประพฤติผิดสัญญาเช่าด้วย และในทางกลับกัน การปฏิบัติผิดสัญญาเช่าย่อมเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาบริการ และจะเป็นเหตุให้ผู้ให้บริการสามารถบอกเลิกสัญญาบริการได้ด้วยเช่นกัน

4. จุดเด่นการลงทุนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

4.1 การนำคุณลักษณะเฉพาะของโทเคนดิจิทัลมาใช้สำหรับการระดมทุน ซึ่งเปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนทุกกลุ่มสามารถเข้าถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานได้ในระดับกว้าง

ในปัจจุบัน โทเคนดิจิทัลถือเป็นอีกหนึ่งช่องทางการลงทุนแบบใหม่ที่กำลังได้รับความสนใจ เนื่องจากผู้ลงทุนมีโอกาสเข้าถึงรูปแบบการลงทุนและมีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่มีขอบเขตที่กว้างขวางขึ้นกว่าการลงทุนรูปแบบเดิม การออกโทเคนดิจิทัลจะมีการนำเทคโนโลยีบล็อกเชนและการจัดทำสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) มาประยุกต์ใช้เพื่อให้การทำธุรกรรมมีความโปร่งใส ปลอดภัย และมีการจัดทำ Smart Contract บนระบบเครือข่ายบล็อกเชน ซึ่งประกอบด้วยโปรแกรมหรือชุดคำสั่งที่ใช้ในการบริหารจัดการข้อมูล การออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้จึงเปรียบเสมือนหน่วยข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่สร้างขึ้นเพื่อกำหนดสิทธิให้ผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนจากการถือครองโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ โดยผู้ลงทุนสามารถลงทุนได้อย่างง่ายยิ่งขึ้นผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ ทั้งนี้ ธุรกรรมการทำรายการต่าง ๆ ของโทเคนดิจิทัลทั้งหมดจะอยู่บนเครือข่ายของ TKX Chain ซึ่งเป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทำให้เกิดความโปร่งใส น่าเชื่อถือ และตรวจสอบได้

ด้วยนวัตกรรมการแปลงสินทรัพย์ต่าง ๆ ให้อยู่ในรูปแบบดิจิทัล หรือ Tokenization ผ่านเทคโนโลยีบล็อกเชน ทำให้ผู้ลงทุนสามารถเข้าถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานได้ในระดับกว้าง และเป็นหน่วยย่อยลง ซึ่งเปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนทุกกลุ่ม ไม่จำกัดเพียงผู้ลงทุนประเภทนิติบุคคล หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิจากการถือครองโทเคนดิจิทัลได้ตามความสามารถ วัตถุประสงค์ และความเสี่ยงที่รับได้ นอกจากนี้ ผู้ลงทุนยังสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลในตลาดรองได้ตลอด 24 ชั่วโมงภายหลังที่โทเคนดิจิทัลเข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่ง

แตกต่างจากการลงทุนในหลักทรัพย์อื่นที่ส่วนใหญ่มีวันและเวลาทำการเปิดหรือปิดทำการซื้อขาย ทำให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีความยืดหยุ่นด้านเวลาในการปรับเปลี่ยนพอร์ทโฟลิโอการลงทุนให้เหมาะสมตามความต้องการผลตอบแทนและความเสี่ยงที่รับได้ ณ ขณะนั้น

การทำ ICO ในครั้งนี้ ทำให้ผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิร่วมกันผ่านการถือครองโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ โดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากในการลงทุน อีกทั้งการลงทุนรูปแบบใหม่ผ่านการพัฒนาเทคโนโลยีบล็อกเชนและการจัดทำสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) ทำให้ผู้ลงทุนสามารถติดตามและจัดการข้อมูลเกี่ยวกับผลตอบแทนได้อย่างโปร่งใสและเป็นธรรม และเมื่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ได้จดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแล้วเสร็จ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีความยืดหยุ่นในการลงทุนมากขึ้น เนื่องจากสามารถปรับเปลี่ยนพอร์ทโฟลิโอตามอัตราผลตอบแทนที่ต้องการและความเสี่ยงที่รับได้อย่างเหมาะสม

4.2 ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่มีศักยภาพทางธุรกิจสูง สามารถเข้าถึงระบบคมนาคมได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว พร้อมทั้งเชื่อมต่อไปยังสถานที่สำคัญอีกมากมาย

จากการวิเคราะห์ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ KF พบว่า ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ถือว่าเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ คือ เขตพื้นที่ถนนสุขุมวิท ตั้งแต่สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพร้อมพงษ์ ถึงสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสบางนา แม้ว่าการเพิ่มขึ้นของอุปทานอาคารสำนักงานในบริเวณดังกล่าวได้กดดันให้ตลาดอยู่ในภาวะแข่งขันสูง อย่างไรก็ตาม อุปสงค์และราคาค่าเช่ายังคงมีแนวโน้มเติบโตของอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลจากการกลับเข้าทำงานที่สำนักงานได้เช่นเดิมภายหลังสถานการณ์การระบาดของไวรัสโคโรนา – 2019 คลี่คลาย นอกจากนี้ ราคาค่าเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นยังเป็นผลมาจากการปรับปรุงและซ่อมแซมอาคารให้ทันสมัย สวยงามและสามารถใช้งานได้อย่างสม่ำเสมอ พร้อมยกระดับคุณภาพของสภาพแวดล้อมในการทำงานได้เป็นอย่างดี

ด้วยระยะห่างเพียงไม่กี่ก้าวจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพระโขนง (Phra Khanong Station) และไม่กี่ร้อยเมตรจากทางขึ้นทางพิเศษฉลองรัช ทำให้ผู้ใช้บริการสามารถเข้าถึงทรัพย์สินของโครงการได้อย่างสะดวกสบายและหลากหลายรูปแบบ ผ่านถนนสุขุมวิทและซอยสุขุมวิท 69 ซึ่งในปัจจุบัน ถนนสุขุมวิท หรือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 เป็นถนนสายหลักที่เชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพมหานครและภาคตะวันออก โดยมีจุดเริ่มต้นที่บริเวณแยกใต้ทางด่วนเพลินจิต ตัดผ่านถนนพร้อมพงษ์ ถนนทองหล่อ และถนนเอกมัย ซึ่งถือเป็นเขตธุรกิจที่สำคัญ รายล้อมด้วยห้างสรรพสินค้ายอดนิยม อาคารสำนักงาน โรงแรมและคอนโดมิเนียมชื่อดัง จะเห็นได้ว่า ถนนเส้นนี้มีความสำคัญต่อความเจริญทางเศรษฐกิจ ทั้งในส่วนของที่พักอาศัย อาคารพาณิชย์ รวมถึงบทบาทในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและการขนส่ง

นอกจากนี้ กลุ่มผู้เช่าและผู้ใช้บริการของทรัพย์สินของโครงการยังสามารถเดินทางไปยังสถานที่สำคัญอีกมากมายที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง ไม่ว่าจะเป็นสถานที่ราชการ อาทิ สถานีตำรวจนครบาลพระโขนง สำนักงานเขตพระโขนง ศูนย์วิทยาศาสตร์เพื่อการศึกษาท้องฟ้าจำลองกรุงเทพ และศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ หรือโรงพยาบาลชั้นนำอย่างโรงพยาบาลกล้วยน้ำไท โรงพยาบาลเทพธารินทร์ โรงพยาบาลสมิติเวช สุขุมวิท และโรงพยาบาลสุขุมวิท ตลอดจนสถานศึกษาที่ได้มาตรฐานและมีคุณภาพ เช่น โรงเรียนมัธยมวัดธาตุทอง โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยกรุงเทพ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ วิทยาเขตประสานมิตร อีกทั้งกลุ่มผู้เช่าและผู้ใช้บริการยังสามารถเพลิดเพลินกับการจับจ่ายใช้สอยที่ห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เช่น ศูนย์การค้าเอ็มโพเรียมและเอ็มควอเทียร์ ห้างสรรพสินค้าเทอร์มินอล 21 เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ (เมเจอร์ สุขุมวิท) ห้างสรรพสินค้าโลตัสและบิ๊กซี สาขาพระราม 4 เป็นต้น

ดังนั้น ด้วยทำเลที่ตั้งในบริเวณที่มีศักยภาพทางธุรกิจสูง ประกอบกับการเข้าถึงสถานที่สำคัญอย่างง่ายและสะดวกสบาย สามารถตอบโจทย์กับวิถีการดำเนินชีวิตที่หลากหลายของผู้เช่าและผู้ใช้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ทรัพย์สินของโครงการมีความน่าสนใจและได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง ส่งผลกระทบเชิงบวกต่อแนวโน้มการเติบโตของผลการดำเนินงาน รวมถึงผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับในอนาคต

4.3 ทรัพย์สินของโครงการมีการออกแบบและก่อสร้างที่ทันสมัยและมีคุณภาพ มีพื้นที่ส่วนกลางที่อำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่าอย่างครบครัน ส่งผลให้มีอัตราการครองพื้นที่สูงและรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สามารถแข่งขันได้ในตลาด

อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2563 มีลักษณะเป็นอาคารสูง 5 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ครอบคลุมพื้นที่จำนวน 9,997 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิและพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถอำนวยความสะดวกให้ผู้เช่าได้อย่างเป็นมิตรและครบครัน ในปัจจุบัน ทรัพย์สินของโครงการมีอายุประมาณ 6 ปี สภาพอาคารค่อนข้างใหม่และมีการดูแลรักษาดีอย่างต่อเนื่อง

ทรัพย์สินของโครงการมีการออกแบบที่ทันสมัย และมีรูปลักษณ์ที่สะดุดตา ภายใต้แนวคิด “Work & Play” สอดรับกับวิถีชีวิตของคนรุ่นใหม่ในรูปแบบ Work-Life Flow ที่สนับสนุนการใช้ชีวิตและทำงานควบคู่กันอย่างยืดหยุ่นและสามารถปรับตัวให้เข้า

กับสถานการณ์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในส่วนของงานโครงสร้างและงานระบบต่าง ๆ จะใช้วัสดุที่มีคุณภาพและได้มาตรฐาน เพื่อให้โครงสร้างของอาคารมีความแข็งแรง คงทน และเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง สำหรับการติดตั้งฝ้าเพดาน จะกำหนดให้มีระยะความสูงจากพื้นถึงฝ้าเพดานตามระเบียบข้อบังคับ ทำให้รู้สึกโล่ง โปร่ง สบาย ส่งเสริมสุขภาวะในการพักอาศัยและทำงาน นอกจากนี้ ทรัพย์สินของโครงการยังมีงานระบบสาธารณูปโภคและระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง รวมถึงเครื่องจักรและอุปกรณ์ในระบบประกอบอาคารยังสามารถใช้งานได้ดี และได้รับการบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ

การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในทรัพย์สินของโครงการสามารถแบ่งเป็น 3 ส่วนหลัก ได้แก่ 1. พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 78 คัน (บริเวณชั้นใต้ดิน 2 ชั้น) 2. พื้นที่ให้เช่าร้านค้า (บริเวณชั้นที่ 1) และ 3. พื้นที่ให้เช่าสำนักงาน (บริเวณชั้นที่ 2 – 5) คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 5,800 ตารางเมตร หรือสัดส่วนร้อยละ 58.0 ของพื้นที่อาคารทั้งหมด ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาพื้นที่ให้เช่าต่อชั้นจะอยู่ที่ประมาณ 1,200 ตารางเมตร มีพื้นที่ให้เช่าขนาดตั้งแต่ 90 – 250 ตารางเมตร ในส่วนของพื้นที่ชั้นที่ 2 จะออกแบบให้มีเพดานที่สูงกว่าปกติเสมือนเป็นพื้นที่สองชั้นโดยมีระเบียงขั้นกลางระหว่างชั้น เพื่อรองรับสำหรับเป็นพื้นที่ให้กับ Co-working Space นอกจากนี้ อาคารสำนักงานให้เช่าแห่งนี้ยังให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนกลางที่ค่อนข้างกว้างขวางและเป็นพื้นที่สีเขียว ทำให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการรู้สึกอบอุ่น สะดวก และร่มรื่น

จะเห็นได้ว่า ทรัพย์สินของโครงการได้รับการออกแบบ ก่อสร้าง รวมถึงการจัดการระบบภายในอาคารอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ สามารถตอบโจทย์การใช้ชีวิตของคนเมืองได้เป็นอย่างดี ไม่ว่าจะเป็นส่วนของการทำงาน สถานที่รับประทานอาหาร การซื้อขายสินค้า ตลอดจนการดูแลสุขภาพในด้านต่าง ๆ จึงทำให้ทรัพย์สินของโครงการมีความโดดเด่น แตกต่างและเป็นที่น่าสนใจของผู้เช่าจำนวนมาก โดยในปี พ.ศ. 2568 มีอัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยกว่าร้อยละ 93.5 อีกทั้งยังมีแนวโน้มอัตราค่าเช่าที่อาจปรับขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง ส่งผลถึงศักยภาพในการแข่งขันกับโครงการที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ใกล้เคียงกันได้ในระยะยาว ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3

4.4 โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์มีผู้เช่าเป็นบริษัทที่มีความน่าเชื่อถือจากหลากหลายกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งมีส่วนช่วยลดความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องและผิดนัดชำระค่าเช่า รวมถึงเพิ่มศักยภาพในการขยายพื้นที่เช่าและต่อสัญญาเช่าในระยะยาว

เนื่องด้วยทรัพย์สินของโครงการมีรูปแบบการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ผสมผสานระหว่างพื้นที่ให้เช่าร้านค้าและสำนักงาน จึงทำให้ผู้เช่าในปัจจุบันมีการประกอบธุรกิจที่ค่อนข้างหลากหลาย และกระจายตัวในกลุ่มอุตสาหกรรมต่าง ๆ อย่างเหมาะสม อาทิ ธุรกิจให้เช่าช่วงพื้นที่และบริการสำนักงาน ธุรกิจสื่อบันเทิงและสื่อโฆษณา ธุรกิจสถาบันเสริมความงาม และธุรกิจร้านอาหาร เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้เช่าส่วนใหญ่ยังเป็นบริษัทที่มั่นคงและมีความน่าเชื่อถือ ซึ่งมีส่วนช่วยลดความเสี่ยงในการผิดนัดชำระค่าเช่า การยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด รวมถึงการดำเนินธุรกิจที่ขัดต่อกฎระเบียบและข้อบังคับ

จากการรวบรวมข้อมูลผู้เช่าของทรัพย์สินของโครงการ พบว่า พื้นที่ในบริเวณชั้น 2 ทั้งหมดของอาคาร จะเป็นส่วนที่ให้บริการ Co-working Space โดยผู้ให้บริการให้เช่าช่วงพื้นที่สำนักงานที่มีชื่อเสียง ครอบคลุมพื้นที่กว่า 1,200 ตารางเมตร ซึ่งถือเป็นสัดส่วนพื้นที่เช่าที่มากที่สุด ภายในสถานที่มีการออกแบบและตกแต่งอย่างทันสมัย เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่สะดวกสบายและมอบความยืดหยุ่นในการทำงานได้เป็นอย่างดี อีกทั้งผู้ใช้บริการยังสามารถเข้าถึงระบบสื่อสารและอินเตอร์เน็ตไร้สายความเร็วสูงที่มีความปลอดภัย ระบบเทคโนโลยีที่ก้าวล้ำและมีประสิทธิภาพ รวมถึงมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ อย่างครบครัน เช่น ห้องประชุม ห้องพักรับรอง และห้องครัว เป็นต้น ดังนั้น Co-working Space แห่งนี้จึงได้รับความนิยมจากลูกค้ามากมาย โดยเฉพาะกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจสตาร์ทอัพ และผู้ประกอบการธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

นอกจากนี้ ทรัพย์สินของโครงการยังประกอบด้วยผู้เช่าที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมสื่อและบันเทิงที่มีแนวโน้มการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาทิ บริษัทหนึ่งในผู้นำด้านการผลิตคอนเทนต์วิดีโอออนไลน์ในประเทศไทย มีการดำเนินงานร่วมกับกลุ่มครีเอเตอร์ หรือ ผู้ผลิตคอนเทนต์รุ่นใหม่ทั้งในและต่างประเทศ เพื่อนำเสนอรายการและกิจกรรมหลากหลายประเภท นับตั้งแต่ไลฟ์สไตล์ ความงาม อาหาร แม่และเด็ก กีฬา เกมส์ออนไลน์ ยานยนต์ และการท่องเที่ยว นอกจากบริษัทข้างต้น ยังมีผู้เช่าที่เป็นบริษัทผลิตรายการโทรทัศน์และสื่อบันเทิงชื่อดัง ดำเนินการจัดทำรายการที่น่าสนใจและสร้างสรรค์ผ่านแพลตฟอร์มสื่อสังคมออนไลน์ในรูปแบบต่าง ๆ มากมาย โดยบริษัทดังกล่าวได้วางแผนที่จะเพิ่มพื้นที่เช่ามากขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัทอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของผู้เช่าที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่สำคัญ ได้แก่ ผู้ให้บริการด้านความงาม ผิวพรรณ และเวชศาสตร์ชะลอวัยแบบครบวงจร มีทีมแพทย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ สามารถดูแลรักษาด้วยนวัตกรรมที่ทันสมัย ปลอดภัย และได้มาตรฐาน นอกจากนี้ ทรัพย์สินของโครงการยังมีผู้เช่าที่มีความน่าเชื่อถือ ดำเนินธุรกิจที่สอดรับกับความต้องการของผู้ใช้บริการทุกกลุ่มได้เป็นอย่างดี ไม่ว่าจะเป็นร้านค้าประเภทสะดวกซื้อ ร้านยาและเวชภัณฑ์ และ บริการที่ปรึกษา

ดังนั้น การกระจายตัวอย่างเหมาะสมของผู้เช่าในปัจจุบันจึงมีส่วนช่วยสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลว่า จะได้รับผลตอบแทนอย่างถูกต้องและครบถ้วนตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าเป็นบริษัทที่มั่นคง มีความหลากหลาย

และมีศักยภาพในการเติบโตในอนาต ความเสี่ยงในการผิดนัดชำระค่าเช่า การยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด หรือการขาดสภาพคล่องของผู้เช่าทุกรายในช่วงระยะเวลาใกล้กันนั้นจึงค่อนข้างต่ำ รวมถึงกลุ่มผู้เช่ามีแนวโน้มความต้องการเช่าพื้นที่ที่สูงขึ้น และอาจพิจารณาต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่องด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ แม้ว่าระยะเวลาสัญญาเช่าของทรัพย์สินของโครงการจะมีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี อย่างไรก็ดี BPKN3 และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันวางแผนในการบริหารจัดการผู้เช่าล่วงหน้าอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้สามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล

4.5 ทรัพย์สินของโครงการได้รับการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพที่มีความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เป็นอย่างดี จึงสามารถสร้างผลประโยชน์สูงสุดให้แก่ทุกภาคส่วน

ภายหลังจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์สำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ BPKN3 พิจารณาจัดจ้างและมอบหมายให้ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ BC ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล ในปัจจุบัน BC เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีทีมผู้บริหาร รวมทั้งคณะทำงานที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมืออาชีพ ตั้งแต่การทำการตลาดเชิงลึกเพื่อสรรหาผู้เช่า การเจรจาค่าเช่า ประสานงานที่สำคัญกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ตลอดจนการดูแลรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สินของโครงการอย่างมีประสิทธิภาพโดย BC มีผลงานโครงการที่ประสบความสำเร็จมากมาย อาทิ ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์เรนฮิลล์ (Rain Hill) โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (Summer Hill) และซัมเมอร์ฮับ (Summer Hub) และโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์โคฟฮิลล์ (Cove Hill)

สำหรับผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของ BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการบริหารจัดการได้เป็นอย่างดี แม้ว่าอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์จะเริ่มเปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2563 ซึ่งเป็นช่วงที่มีการระบาดของไวรัสโคโรนา – 2019 และมีการประยุกต์ใช้นโยบายทำงานจากที่บ้าน (Work from Home: WFH) หรือการทำงานทางไกล (Remote Working) ซึ่งส่งผลกระทบเชิงลบต่อผลการปล่อยเช่าทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากเกิดการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตจากการทำงานที่อาคารสำนักงานเป็นการทำงานจากที่บ้านมากขึ้น อย่างไรก็ดี BPKN3 มีรายได้จากประกอบกิจการปล่อยเช่าเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องจากระดับรายได้ที่ 29.1 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2564 สูงขึ้นถึง 58.6 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2566 รวมถึงมีอัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน ซึ่งในปัจจุบัน มีอัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยที่ประมาณร้อยละ 93.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนั้น จึงเห็นได้ชัดว่า BC เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมและครบถ้วนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์นี้

ทั้งนี้ BPKN3 ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการ ได้แต่งตั้งให้ฝ่ายบริหารทรัพย์สินทำหน้าที่ประสานงานและสอบทานการทำงานของ BC อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ยังมีการกำหนดผลตอบแทนให้แก่ BC โดยขึ้นกับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินของโครงการเป็นหลักและเทียบเคียงได้กับราคาตลาด ส่งผลให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถมั่นใจได้ว่า เงินระดมทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์จะมีการนำไปใช้บริหารจัดการโครงการอย่างมืออาชีพ มีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่ทุกภาคส่วน

อย่างไรก็ดี BPKN3 ไม่ได้ผูกขาดกับ BC สำหรับการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงผู้เดียวตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล ในกรณีที่ BC ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์ และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ BPKN3 จะสามารถพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จาก BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นได้ตามความเหมาะสม โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดดังกล่าวเพิ่มเติมในสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเอกสารแนบ 6 และรายละเอียดเกี่ยวกับ BC ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการในครั้งนี้ได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.2

5. สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.1 ภาพรวมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มอบหมายให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด (“**Grand Asset**”) ดำเนินการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อโครงการซัมเมอร์พ้อยท์ โดยมีระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือทั้งหมด 23 ปี 264 วัน (ข้อมูลรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ Grand Asset ณ วันที่ 24 ธันวาคม 2568)

ทั้งนี้ ผู้ประเมินมูลค่าใช้วิธีการประเมินราคาแบ่งเป็น 2 รูปแบบ คือ 1. วิธีรายได้ (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าของทรัพย์สิน และ 2. วิธีต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทาน ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการแล้ว ไม่พบเหตุอันควรเชื่อหรือสงสัยว่าสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริง

อาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าว หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ โดยสามารถสรุปมูลค่าประเมินของทรัพย์สินได้ดังต่อไปนี้

รายการ	มูลค่าทรัพย์สินของโครงการตามราคาตลาด (ล้านบาท)
	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด
วิธีรายได้ (Income Approach)	
มูลค่า ณ วันประเมินมูลค่าสินทรัพย์	490.0
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	
มูลค่า ณ วันประเมินมูลค่าสินทรัพย์	234.5

5.2 วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในปัจจุบัน ทรัพย์สินของโครงการมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Property) ดังนั้น Grand Asset ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีการตรวจสอบผลการประเมิน

วิธีรายได้ (Income Approach)

วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน โดยวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน ซึ่งคาดการณ์ว่าจะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด และคิดลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน ทั้งนี้ ผู้ประเมินมูลค่าจะพิจารณาเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) อย่างเหมาะสม

วิธีต้นทุน (Cost Approach)

วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน โดยคำนวณจากมูลค่าที่ดินรวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างของโครงการตามสภาพปัจจุบัน

- การประเมินมูลค่าที่ดิน: ใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) โดยการสำรวจข้อมูลมูลค่าที่ดินในตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และปรับแก้ราคาซื้อขายตามความแตกต่างของปัจจัยในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องว่า มีลักษณะเฉพาะที่ดีหรือด้อยกว่าที่ดินทรัพย์สินของโครงการ
- การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง: ใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) โดยเปรียบเทียบค่าก่อสร้างแบบต่อหน่วย (บาทต่อตารางเมตร) ณ วันที่ประเมินมูลค่า และหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.3 สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สมมติฐาน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด
วันที่ประเมินมูลค่า	24 ธันวาคม พ.ศ. 2568
ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ	23 ปี 264 วัน
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่า และสอบทานมูลค่าด้วย วิธีต้นทุน (Cost Approach)
พื้นที่เช่าพาณิชยกรรม	998.8 ตารางเมตร
พื้นที่เช่าสำนักงาน	4,797.9 ตารางเมตร
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	5,796.6 ตารางเมตร
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	
พื้นที่พาณิชยกรรม (ชั้นที่ 1)	ร้อยละ 90.0 ในปีที่ 1 ร้อยละ 95.0 ในปีที่ 2 ร้อยละ 98.0 ในปีที่ 3 เป็นต้นไป
พื้นที่สำนักงาน (ชั้นที่ 2 – 5)	ร้อยละ 90.0 ในปีที่ 1 ร้อยละ 93.0 ในปีที่ 2 ร้อยละ 96.0 ในปีที่ 3 เป็นต้นไป
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	
พื้นที่พาณิชยกรรม (ชั้นที่ 1)	
ค่าเช่าเฉลี่ยรายเดือนสุทธิ	1,450 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการปรับค่าเช่าในปีที่ 2 เป็นต้นไป	ร้อยละ 3.0 ต่อปี ในทุก ๆ ปีประมาณการ
พื้นที่สำนักงาน (ชั้นที่ 2 – 5)	
ค่าเช่าเฉลี่ยรายเดือนสุทธิ	800 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการปรับค่าเช่าในปีที่ 2 เป็นต้นไป	ร้อยละ 3.0 ต่อปี ในทุก ๆ ปีประมาณการ
รายได้อื่น ๆ จากการบริการ	
1) รายได้ที่จอดรถ	ปีที่ 1: ร้อยละ 2.0 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ หรือ 1,173,955 บาท ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.0 ทุกปี
2) รายได้สาธารณูปโภค	ปีที่ 1: ร้อยละ 13.00 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ หรือ 7,630,711 บาท ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.0 ทุกปี
3) รายได้อื่น ๆ	ร้อยละ 2.00 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ หรือ 1,173,955 บาท
ค่าใช้จ่าย	
1) ค่าเช่าที่ดิน	ตามสัญญาเช่าที่ดิน
2) ค่าสาธารณูปโภค	ปีที่ 1: ร้อยละ 11.0 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด หรือ 6,585,890 บาท ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.0 ทุกปี
3) ค่าจ้างพนักงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ	ปีที่ 1: ร้อยละ 6.0 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด หรือ 3,592,304 บาท ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.0 ทุกปี
4) ค่าบริการรักษาความปลอดภัย และบริการทำความสะอาด	ปีที่ 1: ร้อยละ 6.0 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด หรือ 3,592,304 บาท ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.0 ทุกปี
5) ค่าใช้จ่ายทางการตลาด/ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	ร้อยละ 1.0 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด
6) ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ปีที่ 1 - 5: ร้อยละ 2.0 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด
7) ค่าประกันภัย	ปีที่ 1: 170,000 บาท ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.0 ทุกปี
8) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ร้อยละ 0.3 – ร้อยละ 0.5 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง หรือประมาณ 1,674,469บาท
9) ค่าใช้จ่ายดำเนินงานด้านธุรการ	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
10) สำรองค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวมทั้งหมด
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.5

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ได้สอบทานสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และอัตราคิดลด โดยไม่พบเหตุอันควรเชื่อหรือสงสัยว่าสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นอาจแตกต่างจากสมมติฐานข้างต้น เนื่องจากการประมาณการดังกล่าวเป็นการประมาณการจากข้อมูลในปัจจุบัน การเปลี่ยนแปลงปัจจัยหรือความเสี่ยงใด ๆ ในอนาคต จึงอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินของโครงการได้

6. แนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่า และระยะเวลาสัญญาเช่า

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ BPKN3 ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการ พิจารณาจัดจ้างและมอบหมายให้ BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งรวมถึงหน้าที่ในการกำหนดอัตราค่าเช่าและการเจรจาต่อรองกับผู้เช่า โดยมีแนวทางในการกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้

1) พิจารณาจากอัตราค่าเช่า โดยเทียบเคียงกับราคาค่าเช่าของทรัพย์สินประเภทเดียวกัน และอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของโครงการ
2) พิจารณาจากต้นทุนในการดำเนินงาน ประกอบกับอัตราผลกำไรที่ BC เห็นว่า มีความเหมาะสมและยุติธรรม ซึ่งราคาดังกล่าวยังคงสามารถแข่งขันกับโครงการประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินของโครงการได้

นอกจากนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีแนวทางการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ โดยจัดให้มีสรรหาผู้เช่าที่มีความน่าเชื่อถือจากหลากหลายกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มเติบโตในอนาคต ซึ่งมีส่วนช่วยลดความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าเช่า รวมถึงเพิ่มศักยภาพในต่อสัญญาเช่าในระยะยาว ทั้งนี้ เพื่อให้การกำหนดอัตราค่าเช่าโดย BC มีความโปร่งใส และคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ BC จะจัดทำรายงาน หรือนำส่งข้อมูลที่สำคัญให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ BPKN3 อาทิ รายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจจะเช่าทรัพย์สินของโครงการ เลขที่ห้องเช่า อัตราค่าเช่าและค่าบริการ และระยะเวลาสัญญาเช่า

7. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม

7.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยขยายตัว 1.2% ในไตรมาส 3 ปี 2568 ชะลอลงจาก 2.8% ในไตรมาส 2 สาเหตุหลักมาจากการชะลอตัวของการส่งออก การผลิตภาคอุตสาหกรรม และภาคก่อสร้าง รวมถึงการใช้จ่ายภาครัฐที่ลดลง ขณะเดียวกันภาคบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวก็อ่อนแรงลงเช่นกัน รัฐบาลได้ปรับประมาณการอัตราการเติบโตของ GDP ทั้งปี 2568 ลงมาอยู่ที่ 2.0% จาก 2.5% ในปี 2567 และสำหรับปี 2569 คาดว่าเศรษฐกิจจะเติบโตอยู่ในช่วง 1.2–2.2% อัตราเงินเฟ้อในไตรมาส 3 ปี 2568 อยู่ที่ 0.74% เมื่อเทียบกับปีก่อน เพิ่มขึ้นจาก -0.35% ในไตรมาส 2 ขณะที่อัตราการว่างงานลดลงมาอยู่ที่ 0.77% ในไตรมาส 2 ปี 2568 จาก 0.91% ในไตรมาส 1 ธนาคารแห่งประเทศไทยคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 1.50% ในเดือนตุลาคม 2568 แม้ว่าจะเผชิญภาวะเงินเฟ้อติดลบติดต่อกันเป็นเวลา 6 เดือน แต่ความเสี่ยงด้านภาวะเงินฝืดยังคงอยู่ในระดับต่ำ

7.2 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

7.2.1 นิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้อง

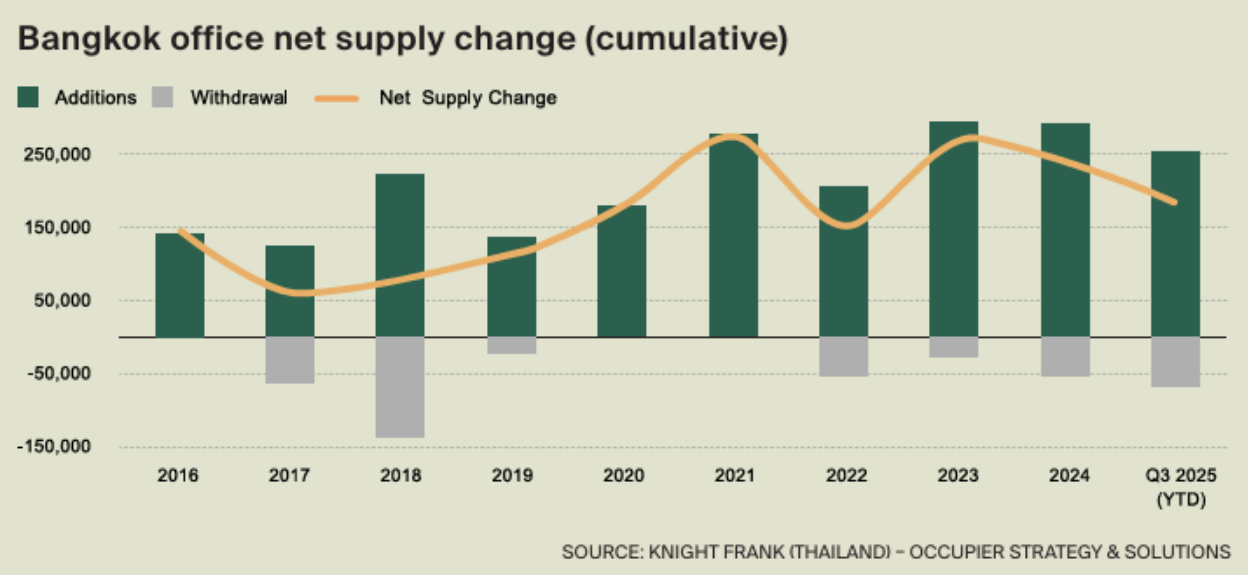
1) ข้อมูลที่เปิดเผยในส่วนนี้จะมาจากการสำรวจและจัดเก็บข้อมูลเฉพาะอาคารสำนักงานที่มีการบริหารโดยเอเจนซี่ ซึ่งไม่รวมถึงอาคารที่ถือครองกรรมสิทธิ์โดยเจ้าของร่วม อาคารที่เจ้าของโครงการพัฒนาเพื่อใช้เองหรือบริหารเอง และอาคารที่มีพื้นที่เช่ารวมกันน้อยกว่า 5,000 ตารางเมตร
2) Central Business District (CBD) หมายถึง ย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมือง ซึ่งมีอาคารสำนักงานเกรด A โรงแรมหรูระดับ 5 ดาว และห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่หรือใกล้เคียง อีกทั้งยังสามารถเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนได้ง่ายและสะดวกสบาย อาทิ ย่านสาธร เพลินจิต และพระราม 1
3) Non - Central Business District (Non – CBD) หมายถึง ย่านธุรกิจรอบใจกลางเมืองที่มีอาคารอาคารสำนักงาน โรงแรม และห้างสรรพสินค้า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่หรือใกล้เคียง
4) การแบ่งเกรดอาคารสำนักงาน
   - อาคารสำนักงานเกรด A หมายถึง อาคารสำนักงานที่มีระดับราคาค่าเช่ารายเดือนในช่วงร้อยละ 20 อันดับแรกและมีทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองเท่านั้น โดยมีระยะห่างจากโครงการถึงสถานีรถไฟฟ้าไม่เกิน 500 เมตร และมีขนาดพื้นที่โครงการแต่ละชั้นไม่น้อยกว่า 1,000 ตารางเมตร รวมถึงมีระยะความสูงจากพื้นถึงฝ้าเพดานมากกว่า 2.70 เมตร
   - อาคารสำนักงานเกรด B หมายถึง อาคารสำนักงานที่มีระดับราคาค่าเช่ารายเดือนในช่วงร้อยละ 40.0 อันดับแรก
   - อาคารสำนักงานเกรด C หมายถึง อาคารสำนักงานที่มีระดับราคาค่าเช่ารายเดือนต่ำกว่าร้อยละ 40.0 อันดับแรก

7.2.2.1 สถานการณ์อุปทานของตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD กรุงเทพมหานคร

Bangkok office supply change

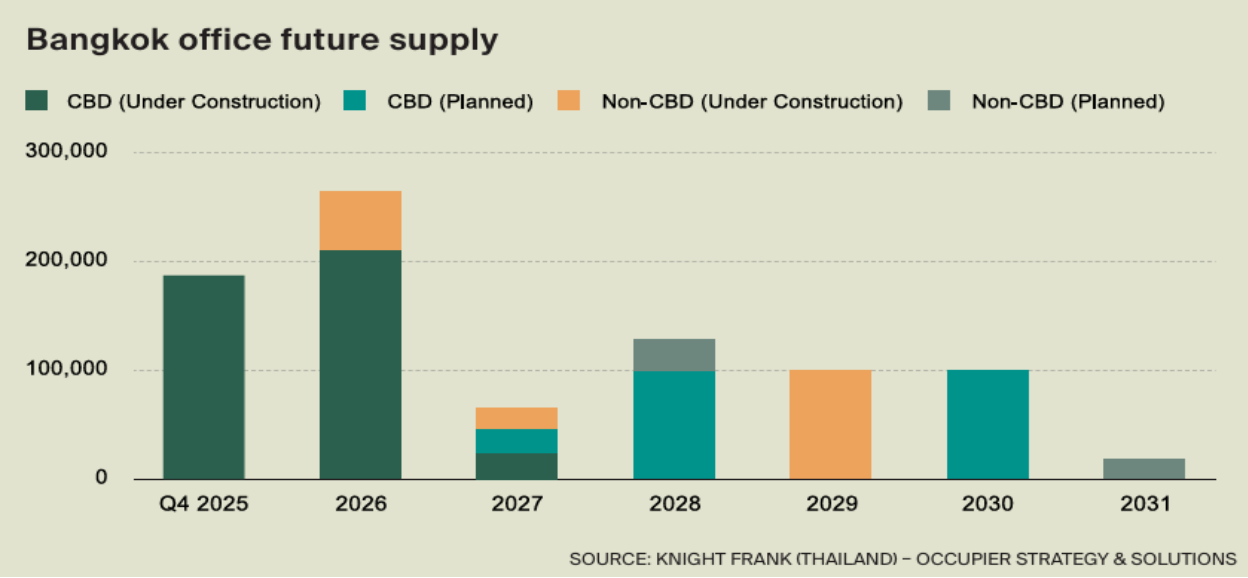
	Q3 2025 (sq m)	Supply % Change (Q-o-Q)	(Y-o-Y)	10 Yr. Avg. Growth Rate
Market	6,488,000	▲ 1.0%	▲ 2.9%	▲ 3.6%
Green	2,346,000	▲ 2.8%	▲ 11.3%	▲ 11.4%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) – OCCUPIER STRATEGY & SOLUTIONS



อุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้น 1.0% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) สู่ระดับ 6.49 ล้านตารางเมตร ภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จของโครงการ Central Park Offices ซึ่งได้เพิ่มพื้นที่ใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 63,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปทานพื้นที่สำนักงานที่ได้รับการรับรองอาคารเขียวเพิ่มขึ้น 2.8% เป็น 2.35 ล้านตารางเมตร เนื่องจากโครงการดังกล่าวได้รับการรับรองมาตรฐาน LEED Gold.

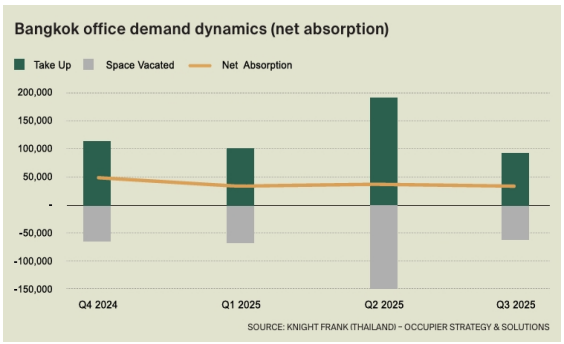
7.2.2.2 สถานการณ์อุปทานในอนาคตของตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD กรุงเทพมหานคร

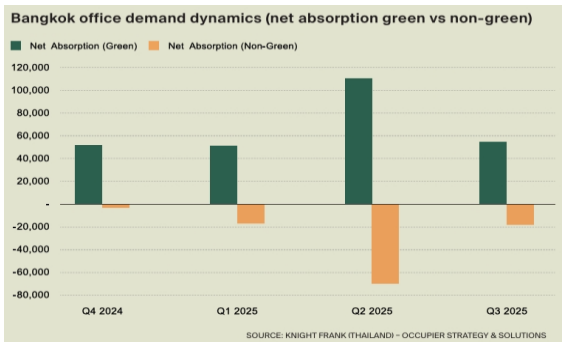


ภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จของโครงการ Central Park Offices และไม่มีการประกาศโครงการใหม่เพิ่มเติม ปริมาณอุปทานในอนาคต (future supply pipeline) จึงลดลงเหลือ 867,000 ตารางเมตร โดยประมาณ 600,000 ตารางเมตรอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คิดเป็น 69% ของอุปทานในอนาคตทั้งหมด

ในไตรมาส 4 ปี 2025 คาดว่าจะมีโครงการใหม่ในพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) อีก 6 โครงการเข้าสู่ตลาด ซึ่งจะเพิ่มพื้นที่สำนักงานอีกประมาณ 187,000 ตารางเมตร

7.2.2.3 สถานการณ์อุปสงค์ของตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD กรุงเทพมหานคร





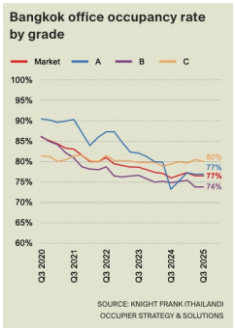
ปริมาณการเช่าพื้นที่ (Take-up) ปรับตัวลดลงจากระดับที่สูงเป็นพิเศษในไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ 96,000 ตารางเมตร ซึ่งใกล้เคียงกับระดับในไตรมาส 4 ปี 2024 และไตรมาส 1 ปี 2025 ขณะเดียวกัน พื้นที่ดูดซับสุทธิ (Net absorption) อยู่ที่ 37,000 ตารางเมตร ส่งผลให้พื้นที่ที่มีการใช้งานรวมเพิ่มขึ้น 1% แตะระดับ 4.97 ล้านตารางเมตร ช่องว่างด้านผลการดำเนินงานระหว่างอาคารที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวกับอาคารทั่วไปยังคงขยายตัวต่อเนื่อง โดยอาคารเขียวมีพื้นที่ดูดซับสุทธิ 55,000 ตารางเมตร ขณะที่อาคารที่ไม่ได้รับการรับรองมีพื้นที่ลดลงสุทธิ 18,000 ตารางเมตร.

7.2.2.4 การวิเคราะห์ตลาดแยกตามกลุ่มอาคาร

Bangkok office occupancy rate by grade

	Q3 2025	Occupancy Rate % Change (Q-o-Q)	Occupancy Rate % Change (Y-o-Y)	10 Yr. Avg. Occupancy Rate
Market	77%	▼ 0.2% pts	▲ 0.3% pts	86%
Grade A	77%	0.0% pts	▲ 3.7% pts	89%
Grade B	74%	0.0% pts	▼ 1.1% pts	85%
Grade C	80%	▲ 0.5% pts	▲ 0.4% pts	83%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) - OCCUPIER STRATEGY & SOLUTIONS



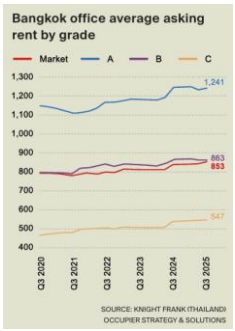
โดยภาพรวม อัตราการครอบครองพื้นที่สำนักงานของตลาดปรับตัวลดลงเล็กน้อย 0.2 จุดเปอร์เซ็นต์ เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) มาอยู่ที่ระดับ 76.6% ในกลุ่มอาคารเกรด A และเกรด B มีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อย โดยมีอัตราการครอบครองอยู่ที่ 77.1% และ 74.1% ตามลำดับ ขณะที่อาคารเกรด C มีอัตราการครอบครองลดลง 0.5 จุดเปอร์เซ็นต์ มาอยู่ที่ 80.1% อย่างไรก็ตาม ยังคงเป็นกลุ่มอาคารที่มีผลการดำเนินงานดีที่สุดในตลาด.

Bangkok office average asking rent by grade

baht per sq m per month

	Q3 2025	Rent % Change (Q-o-Q)	Rent % Change (Y-o-Y)	10 Yr. Annual Growth Rate
Market	853	▲ 0.9%	▲ 1.4%	▲ 2.4%
Grade A	1,241	▲ 0.8%	0.0%	▲ 3.0%
Grade B	863	▼ 0.3%	▼ 0.5%	▲ 2.9%
Grade C	547	▲ 1.0%	▲ 1.2%	▲ 3.2%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) - OCCUPIER STRATEGY & SOLUTIONS



แม้ว่าอัตราการครอบครองพื้นที่จะเผชิญแรงกดดัน แต่อัตราค่าเช่าที่เสนอ (asking rent) โดยรวมยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้น ค่าเช่าเสนอเฉลี่ยของตลาดเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 853 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยโครงการ Central Park Offices ได้ปรับราคาโปรโมชั่นช่วง Early Bird จาก 1,400 บาท เป็น 1,500 บาท ภายหลังโครงการแล้วเสร็จ ในกลุ่มอาคารเกรด A และเกรด C ค่าเช่าเสนอเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 1% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) มาอยู่ที่ 1,241 บาท และ 547 บาทต่อ

ตารางเมตรต่อเดือน ตามลำดับ ขณะที่ค่าเช่าในกลุ่มเกรด B ทรงตัวค่อนข้างมาก โดยปรับลดลงเล็กน้อย 0.3% มาอยู่ที่ 863 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

7.2.2.5 การวิเคราะห์ตลาดแยกตามพื้นที่

Bangkok office selected sub-market indicators

Area	Average Asking Rent (THB / SQ M / Month)	Rent % Change (Q-o-Q)	Rent % Change (Y-o-Y)	Occupancy Rate (%)	Occupancy Rate % Change (Q-o-Q)	Occupancy Rate % Change (Y-o-Y)
CBD	**968**	▲ **0.8%**	**0.0%**	**76%**	▼ **0.3%**	▲ **0.5%**
Ploenchit - Chidlom - Wireless	1,072	▼ 0.2%	▼ 1.6%	75%	▲ 0.2%	▼ 0.7%
Nana - Asoke - Phrompong	933	▲ 0.8%	▼ 0.5%	79%	▲ 1.4%	▲ 0.4%
Silom - Sathorn - Rama IV	990	▲ 1.9%	▲ 2.1%	75%	▲ 0.1%	▲ 2.5%
Non - CBD	**691**	▲ **0.3%**	▲ **2.8%**	**78%**	**0.0%**	▲ **0.1%**
Petchburi - Rama IX - Ratchada	735	▲ 0.7%	▲ 1.8%	81%	▲ 0.1%	▲ 1.2%
Phaholyothin - Viphavadi	723	▲ 0.1%	▲ 5.6%	72%	▼ 0.1%	▼ 3.6%
Bangna - Srinakarin	624	0.0%	▲ 1.1%	71%	▲ 0.5%	▲ 2.1%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) – OCCUPIER STRATEGY & SOLUTIONS

Bangkok office occupied space and net absorption by area

sq m - nearest thousand

Area	Occupied Space as of Q3 2025	Net Absorption Per Quarter	Net Absorption Per Annum
CBD	**2,874,000**	▲ **38,000**	▲ **78,000**
Ploenchit - Chidlom - Wireless	687,000	▼ 2,000	▼ 28,000
Nana - Asoke - Phrompong	513,000	▼ 9,000	▲ 2,000
Silom - Sathorn - Rama IV	1,393,000	▲ 50,000	▲ 101,000
Non - CBD	**2,088,000**	▼ **1,000**	▲ **82,000**
Petchburi - Rama IX - Ratchada	748,000	▲ 1,000	▲ 4,000
Phaholyothin - Viphavadi	447,000	▼ 1,000	▲ 35,000
Bangna - Srinakarin	291,000	▲ 2,000	▲ 9,000

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) – OCCUPIER STRATEGY & SOLUTIONS

ตลาดสำนักงานในเขต **CBD** มีการปรับขึ้นค่าเช่าเล็กน้อย โดยค่าเช่าเสนอเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 0.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) มาอยู่ที่ 968 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อัตราการครอบครองพื้นที่ปรับลดลงเล็กน้อย 0.5 จุดเปอร์เซ็นต์ มาอยู่ที่ 76%

- **เพลินจิต–ชิดลม–วิทยุ** ค่าเช่าปรับลดลงเล็กน้อย 0.2% มาอยู่ที่ 1,072 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อัตราการครอบครองลดลง 0.2% มาอยู่ที่ 75%
- **นานา–อโศก–พร้อมพงศ์** ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้น 0.8% มาอยู่ที่ 933 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แต่อัตราการครอบครองลดลง 1.4% มาอยู่ที่ 79%
- **สีลม–สาทร–พระราม 4**ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้น 1.9% มาอยู่ที่ 990 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.1% มาอยู่ที่ 75%

ส่วนตลาด **Non-CBD** ก็มีการเติบโตของค่าเช่าในระดับเล็กน้อยเช่นกัน โดยค่าเช่าเสนอเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 0.3% QoQ มาอยู่ที่ 691 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อัตราการครอบครองทรงตัวที่ระดับ 78%

- **เพชรบุรี–พระราม 9–รัชดา** ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้น 0.7% มาอยู่ที่ 735 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น 0.1% มาอยู่ที่ 81%
- **พหลโยธิน–วิภาวดี** ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.1% มาอยู่ที่ 723 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อัตราการครอบครองลดลง 0.1% มาอยู่ที่ 72%
- **บางนา–ศรีนครินทร์** ค่าเช่าทรงตัวอยู่ที่ 624 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น 0.5% มาอยู่ที่ 71%

7.3 แนวโน้มของตลาดอาคารสำนักงานในในพื้นที่ CBD กรุงเทพมหานคร

ในไตรมาส 3 ปี 2025 ตลาดสำนักงานกรุงเทพฯ ยังคงเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นในการแย่งชิงผู้เช่า ท่ามกลางสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว อย่างไรก็ตาม โครงการระดับแนวหน้าอย่าง One Bangkok และ Central Park Offices ยังคงสามารถดึงดูดผู้เช่าได้ในระดับที่ดี สะท้อนให้เห็นถึงแนวโน้ม “flight to quality” ขององค์กรที่มองหาพื้นที่สำนักงานคุณภาพสูง บริหารจัดการดี และรองรับการทำงานในอนาคต

การตัดสินใจเช่าพื้นที่ในปัจจุบันไม่ได้พิจารณาเพียงเรื่องต้นทุนเท่านั้น แต่ยังสะท้อนถึงลำดับความสำคัญเชิงกลยุทธ์ขององค์กร โดยหลายบริษัทมองว่าสถานที่ทำงานเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของพนักงาน การมีส่วนร่วม (engagement) และการรักษาบุคลากรที่มีความสามารถ

ปัจจัยด้านความยั่งยืน (Sustainability) ก็มีอิทธิพลต่อความต้องการของผู้เช่ามากขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มบริษัทข้ามชาติ ผู้เช่ามองหาอาคารที่สอดคล้องกับพันธสัญญาด้านความยั่งยืนระดับโลก ไม่ว่าจะเป็นประสิทธิภาพการใช้พลังงาน การได้รับการรับรองด้านสิ่งแวดล้อม และองค์ประกอบที่ส่งเสริมสุขภาวะ (wellness) แนวโน้มดังกล่าวยิ่งทำให้ช่องว่างด้านผลการดำเนินงานระหว่างอาคารสีเขียว (green building) และอาคารทั่วไป (non-green) ขยายตัวมากขึ้น

ในขณะเดียวกัน ความระมัดระวังด้านต้นทุนก็เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากหลายบริษัทเตรียมรับมือกับความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ ผู้เช่าจำนวนมากใช้โอกาสในช่วงที่ตลาดยังเอื้อประโยชน์ต่อผู้เช่า (tenant-favorable market) ในการอัปเกรดหรือย้ายสำนักงาน ขณะที่เงื่อนไขการเช่ายังอยู่ในระดับที่น่าสนใจ อย่างไรก็ตาม โอกาสนี้อาจลดลงในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า เมื่ออุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดน้อยลงอย่างค่อยเป็นค่อยไป

หลายองค์กรบริหารต้นทุนการย้ายสำนักงานด้วยการปรับรูปแบบการใช้พื้นที่ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เช่น การออกแบบพื้นที่ใหม่ การจัดผังสำนักงานให้กระชับ และการใช้ที่นั่งแบบยืดหยุ่น (flexible seating) เพื่อให้สามารถใช้พื้นที่ขนาดเล็กลงโดยไม่กระทบต่อประสิทธิภาพหรือการทำงานร่วมกัน

นอกเหนือจากตัวอาคารแล้ว ตลาดสำนักงานในปัจจุบันยังถูกขับเคลื่อนด้วยคุณภาพการให้บริการและประสบการณ์ของผู้เช่า เมื่อมีโครงการคุณภาพสูงเพิ่มขึ้น ปัจจัยที่สร้างความแตกต่างจึงกลายเป็นแนวคิดการบริหารแบบ “hospitality mindset” ของเจ้าของอาคาร อาคารชั้นนำเริ่มลงทุนในทีมดูแลผู้เช่าโดยเฉพาะ การสร้างกิจกรรมชุมชนภายในอาคาร และการบริหารจัดการเชิงรุกเพื่อยกระดับความพึงพอใจในแต่ละวันและสร้างความสัมพันธ์ระยะยาว แนวทางที่ขับเคลื่อนด้วยบริการเหล่านี้กำลังกลายเป็นปัจจัยความสำเร็จสำคัญ ซึ่งช่วยให้อาคารที่มีศักยภาพยังคงสร้างผลงานได้ดี แม้สภาวะตลาดโดยรวมจะท้าทายมากขึ้นก็ตาม

ส่วนที่ 4

ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

ส่วนที่ 4
ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

1. ภาพรวมของโทเคนดิจิทัล

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ที่จะทำการ ICO ในครั้งนี้มีจำนวนไม่เกิน 900,000,000 โทเคน โดยมีราคาเสนอขายที่ 0.50 บาทต่อโทเคน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการสร้างโทเคนบนทีเคเอกซ์บล็อกเชน (**"TKX Chain"**) ซึ่งเป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล การออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการทำงานตามรหัส (Code) ที่ระบุลงในสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) เพื่อสร้างโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ให้แก่ผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลภายหลังจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลครั้งนี้สำเร็จ อย่างไรก็ตาม ในส่วนงานที่ไม่สามารถดำเนินการผ่านสัญญาอัจฉริยะได้ เช่น การกำหนดรายชื่อผู้ที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน หรือการจ่ายผลตอบแทนและชำระคืนเงินต้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีการกำหนดเงื่อนไข และวิธีการในการจ่ายเพื่อเป็นกลไกเพิ่มเติมในการคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจะร่วมจัดเตรียมข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อดำเนินการจ่ายผลตอบแทนและเผาทำลายโทเคนดิจิทัล ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับผลตอบแทนและสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.4.2

ภายหลังจากการระดมทุนแล้วเสร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้นำเงินระดมทุนไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ ประกอบด้วยการลงทุนแบ่งเป็น 2 ส่วนหลัก ได้แก่ (1) ลงทุนในสัญญา RSTA ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ BPKN3 ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการ และ (2) ลงทุนในหุ้นของ BPKN3 คิดเป็นสัดส่วนทั้งหมดร้อยละ 100.0 และทำการโอนหุ้นดังกล่าวให้แก่ทรัสตีเพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้ออก โทเคนดิจิทัลวางแผนใช้เงินระดมทุนส่วนหนึ่งสำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล และสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล โดย BPKN3 จะนำส่งกระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะทำการรวบรวมข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน พิจารณาอนุมัติการทำรายการ รวมถึงดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามกรอบระยะเวลาและขั้นตอนที่กำหนด ซึ่งผลตอบแทนดังกล่าวจะเป็นรายได้จากค่าเช่าหลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน ในส่วนของการชำระคืนเงินต้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับการชำระคืนเงินต้นแยกเป็นคนละส่วนกับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิเพื่อผลประโยชน์ทางด้านภาษี โปรดพิจารณารายละเอียดการคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากการค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.4.2

ผลตอบแทนทั้งหมดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะถูกจัดสรรและจ่ายในสกุลเงินบาทด้วยวิธีการที่กำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวกับค่าตอบแทน ภาษี หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการจะหักออกจากผลตอบแทนที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยหากเป็นบัญชีของผู้ลงทุนที่เปิดบัญชีในต่างประเทศ สถาบันการเงินอาจมีการคิดค่าธรรมเนียมการแลกเปลี่ยนสกุลเงินในการโอนเงินออกนอกประเทศ หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เพิ่มเติมได้

2. ลักษณะที่สำคัญโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

2.1 สิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการลงมติเกี่ยวกับเรื่องที่ระบุในข้อที่ 2.8 โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในข้อที่ 2.8 ทั้งนี้ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีผลผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกราย

2.2 การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน

2.2.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน

โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เป็นการลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ที่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญาเช่าอย่างชัดเจน เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าระยะยาวแล้ว ผู้ลงทุนจะไม่ได้รับผลตอบแทนใด ๆ จากการขายทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งแตกต่างจากกรณีที่เป็นการลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ (Freehold) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงต้องดำเนินการทยอยชำระคืนเงินต้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยกำหนดมูลค่าเงินต้นทยอยคืนเป็นรายไตรมาสที่อัตราคงที่ร้อยละ 1.0 ของมูลค่าการระดมทุนครั้งแรก (หรือคิดเป็นมูลค่าเงินจำนวน 4.5 ล้านบาทต่อไตรมาส) ตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล ซึ่งจำนวนโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลายไปพร้อมกัน อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบเชิงลบต่อผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล จะส่งผลให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ได้รับเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสนั้น แต่จำนวนโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังคงถูกเผาทำลายไป ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงเสมือนขาดทุนเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสดังกล่าว

ทั้งนี้ กระแสเงินสดที่นำมาคำนวณเพื่อจ่ายเงินต้นทยอยคืนและผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ จะคำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ BPKN3 หลังหักเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ในส่วนของมูลค่ากระแสเงินสดคงเหลือที่เกินกว่ามูลค่าเงินต้นทยอยคืนในงวดนั้น ๆ จะถูกจัดสรรเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นลำดับถัดไป

ตัวอย่างการคำนวณสัดส่วนการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน

<u>กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนได้</u>

ในแต่ละไตรมาส BPKN3 จะนำส่งกระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการจัดสรรเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้มีการชำระเงินต้นทยอยคืนรายไตรมาสในอัตราคงที่ที่ร้อยละ 1.0 ของมูลค่าการระดมทุนประมาณ 450.0 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าจำนวน 4.5 ล้านบาทต่อไตรมาส ในส่วนของมูลค่าคงเหลือส่วนที่เกินกว่ามูลค่าเงินต้นทยอยคืนในงวดนั้น ๆ จะถูกจ่ายเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์จะได้รับผลตอบแทนทั้งหมดแบ่งตามสัดส่วนดังตัวอย่างในตารางด้านล่าง

รายละเอียด (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาสที่ 1	ไตรมาสที่ 2	ไตรมาสที่ 3	ไตรมาสที่ 4	รวม
กระแสเงินสดสุทธิจ่ายผลตอบแทนผู้ถือโทเคนดิจิทัล	5.0	6.0	7.0	8.0	26.0
เงินต้นทยอยคืน	4.5	4.5	4.5	4.5	18.0
ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ	0.5	1.5	2.5	3.5	8.0

<u>กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถจัดสรรเงินต้นทยอยคืนได้บางส่วน</u>

ในแต่ละไตรมาส BPKN3 จะนำส่งกระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการจัดสรรเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้มีการชำระเงินต้นทยอยคืนรายไตรมาสในอัตราคงที่ที่ร้อยละ 1.0 ของมูลค่าการระดมทุนประมาณ 450.0 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าจำนวน 4.5 ล้านบาทต่อไตรมาส อย่างไรก็ดี เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีกระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิไม่เพียงพอที่จะจ่ายเงินต้นทยอยคืนได้ทั้งจำนวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงอาจได้รับชำระเพียงเงินต้นทยอยคืนบางส่วนในบางไตรมาส โดยจะคิดจากมูลค่าคงที่ที่ร้อยละ 1.0 ของมูลค่าการระดมทุนทั้งหมด หรือกระแสเงินสดสุทธิจ่ายผลตอบแทนผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่เกิดขึ้นจริง ขึ้นอยู่กับว่ามูลค่าใดจะต่ำกว่า ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์จึงอาจมีโอกาสได้รับผลตอบแทนไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ รายละเอียดการแบ่งสัดส่วนของผลตอบแทนสามารถสรุปได้ดังตัวอย่างในตารางด้านล่าง

รายละเอียด (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาสที่ 1	ไตรมาสที่ 2	ไตรมาสที่ 3	ไตรมาสที่ 4	รวม
กระแสเงินสดสุทธิจ่ายผลตอบแทนผู้ถือโทเคนดิจิทัล	2.0	3.5	5.0	6.5	17.0
เงินต้นทยอยคืน	2.0	3.5	4.5	4.5	14.5
ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ	-	-	0.5	2.0	2.5

<u>กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนได้</u>

ในแต่ละไตรมาส BPKN3 จะนำส่งกระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการจัดสรรเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้มีการชำระเงินต้นทยอยคืนรายไตรมาสในอัตราคงที่ที่ร้อยละ 1.0 ของมูลค่าการระดมทุนประมาณ 450.0 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าจำนวน 4.5 ล้านบาทต่อไตรมาส อย่างไรก็ดี เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน ส่งผลให้ไม่สามารถจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนได้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงต้องรับรู้ผลขาดทุนทั้งหมดหรือบางส่วน รายละเอียดการแบ่งสัดส่วนของผลตอบแทนสามารถสรุปได้ดังตัวอย่างในตารางด้านล่าง

รายละเอียด (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาสที่ 1	ไตรมาสที่ 2	ไตรมาสที่ 3	ไตรมาสที่ 4	รวม
กระแสเงินสดสุทธิจ่ายผลตอบแทนผู้ถือโทเคนดิจิทัล	-	-	-	-	-
เงินต้นทยอยคืน	-	-	-	-	-
ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ	-	-	-	-	-

ในกรณีนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่ได้รับเงินต้นทยอยคืนในแต่ละไตรมาสและถือเสมือนเป็นการขาดทุนเงินต้นทยอยคืนในแต่ละไตรมาส จำนวนไตรมาสละ 4.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขาดทุนเงินต้นรวม 18.0 ล้านบาทในปีดังกล่าว

2.2.2 ขั้นตอนการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน

1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ BPKN3 โอนกระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA เข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง ซึ่งบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอน และถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)
2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดทำสรุปยอดผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และดำเนินการรวบรวมรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิ์ได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน เพื่อจัดทำข้อมูลรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน (“**ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล**”) ผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี)
3) หลังจากรวบรวมรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้ว ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาอนุมัติ
4) ภายหลังที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการอนุมัติรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน และอนุมัติการทำรายการจัดสรรผลตอบแทน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิพร้อมกับเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือจ่ายผ่านทางผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลหรือศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ตามนโยบายการจ่ายผลตอบแทน และตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยการจัดสรรดังกล่าวจะลดลงภายหลังจากที่ได้หักเงินค่าธรรมเนียมการแปลงสกุลเงิน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสตลอดจนภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ (ถ้ามี)
5) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนในรอบการจ่ายนั้น โดยผลตอบแทนทั้งหมดที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป เช่น ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้นในวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568 (ตัวเลขสมมติเพื่อประกอบการอธิบาย) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิรอบแรกตั้งแต่วันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568 (วันเริ่มโครงการ) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568 เนื่องจากรอบวันที่ 10 มกราคม 2568 (วันเริ่มโครงการ) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568 น้อยกว่า 3 เดือน โดยจะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ

ทั้งนี้ ภายหลังจากการดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิพร้อมกับเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแล้วเสร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำส่งรายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการโทเคนดิจิทัลให้แก่ทรัสตีภายในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โปรดศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเอกสารแนบ 3

2.2.3 วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน จะต้องเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ เวลา 00.01 น. ตามเวลาประเทศไทย ของ 6 วันทำการภายหลังวันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของเดือนในแต่ละปี) และ 6 วันทำการภายหลังวันที่ 15 ของเดือนพฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายน ของแต่ละปีจนกระทั่งสิ้นสุดโครงการโทเคนดิจิทัล (**“วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน”**)

2.2.4 วิธีการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือจ่ายผ่านทางผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลหรือศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนตามช่องทางการชำระเงิน ดังนี้

1) การโอนเงินเข้าบัญชี Cash Balance สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่กับผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลหรือศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ทั้งนี้ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลประสงค์จะถอนเงินออกจากบัญชี Cash Balance ที่เปิดไว้กับผู้ประกอบ

ธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลหรือศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจะมีค่าธรรมเนียมการถอนเงินตามที่ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลหรือศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนด ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

2) การโอนเงินบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่ในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นอื่นใดที่ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิได้ตามที่กำหนด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับทราบล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนด ทั้งนี้ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิจะจ่ายในสกุลเงินบาท ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด โดยอาจมีการหักภาษี ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

2.2.5 การประกาศจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะประกาศรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ดังนี้

1) แจ้งวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดทราบล่วงหน้า 6 วันทำการก่อนวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน โดยการแจ้งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
2) แจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่อยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนทราบภายใน 2 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน โดยแจ้งผ่านทางอีเมลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละราย

2.2.6 การเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) ตามระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัล

ภายหลังการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน จำนวนโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลายไปในสัดส่วนคงที่เท่ากันทุกไตรมาสที่อัตราร้อยละ 1.0 ของปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบเชิงลบต่อผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล จะส่งผลให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ได้รับเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสนั้น แต่จำนวนโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังคงถูกเผาทำลายไป ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงเสมือนขาดทุนเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสดังกล่าว โดยขั้นตอนการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลสามารถสรุปได้ ดังนี้

1) แจ้งวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดทราบล่วงหน้า 6 วันทำการก่อนวันหยุดทำการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ และกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนตามข้อ 2.2.3 โดยการแจ้งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จะถูกเผาทำลายในไตรมาสนั้น ๆ
2) ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลหยุดทำการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ตั้งแต่เวลา 0.00 – 23.59 น. ของประเทศไทย และกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน เวลา 0.01 น. ของประเทศไทย ของวันเดียวกัน ตามข้อ 2.2.3 โดยผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะทำการคำนวณปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จะต้องถูกเผาทำลายสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายที่มีรายชื่อ ณ วันกำหนดสิทธิ และทำการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล ทั้งในส่วนที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ Digital Wallet ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล
3) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เริ่มทำการซื้อขายอีกครั้งตั้งแต่เวลา 0.00 น. ของประเทศไทย ของ 1 วันทำการนับจากวันหยุดทำการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ โดยจะเริ่มทำการซื้อขายโทเคนดิจิทัลที่คงเหลือทั้งหมดจากโทเคนดิจิทัลที่ถูกเผาทำลายแล้วตามข้อ 2)
4) แจ้งรายละเอียดโทเคนดิจิทัลคงเหลือ พร้อมกับรายละเอียดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนทราบภายใน 2 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนตามข้อ 2.2.3 โดยแจ้งผ่านทางอีเมลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละราย

5) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มคำนวณปริมาณการเผาทำลายนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่รอบการเผาทำลายรายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะงดการเผาทำลายในรอบนั้น โดยปริมาณการเผาทำลายจะถูกสะสมเพื่อดำเนินการรวมกันในไตรมาสถัดไป เช่น ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้นในวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568 (ตัวเลขสมมติเพื่อประกอบการอธิบาย) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะคำนวณปริมาณการเผาทำลายรายไตรมาสตั้งแต่วันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568 (วันเริ่มโครงการ) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568 แต่เนื่องจากรอบวันที่ 10 มกราคม 2568 (วันเริ่มโครงการ) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568 น้อยกว่า 3 เดือน จึงสะสมปริมาณการเผาทำลายไปเพื่อดำเนินการรวมกันในไตรมาสถัดไป อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีโทเคนดิจิทัลคงเหลือจากการเผาทำลายตามอัตราคงที่ร้อยละ 1.0 ต่อไตรมาส โทเคนดิจิทัลที่เหลือทั้งหมดจะถูกเผาทำลายพร้อมกันในงวดไตรมาสสุดท้ายของโครงการ

2.3 สรุปแผนภาพการจัดสรรผลตอบแทนและการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล

แผนภาพสรุปการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนในงวดปีบัญชี และการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล

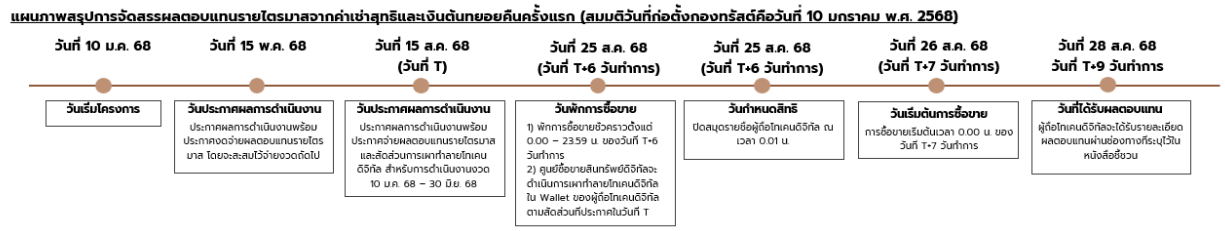


โดยที่

วันประกาศผลการดำเนินงาน (วันที่ T)	หมายถึง	วันที่ประกาศผลการดำเนินงานพร้อมทั้งประกาศจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสสำหรับการดำเนินงานในไตรมาสนั้น ๆ รวมถึงการประกาศสัดส่วนการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลในไตรมาสนั้น ๆ ทั้งนี้ วันที่ประกาศผลการดำเนินงานจะไม่เกิน 45 วันนับจากวันสิ้นงวดไตรมาส และจะไม่เกิน 60 วันนับจากวันสิ้นงวดปีรายละเอียดดังต่อไปนี้ • วันประกาศผลการดำเนินงานงวดไตรมาสที่ 1 วันที่ 15 ของเดือนพฤษภาคม • วันประกาศผลการดำเนินงานงวดไตรมาสที่ 2 วันที่ 15 ของเดือนสิงหาคม • วันประกาศผลการดำเนินงานงวดไตรมาสที่ 3 วันที่ 15 ของเดือนพฤศจิกายน และ • วันประกาศผลการดำเนินงานงวดปี วันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของเดือนในแต่ละปี)
วันพักการซื้อขาย (วันที่ T+6 วันทำการ)	หมายถึง	วันที่พักการซื้อขายชั่วคราวในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ตั้งแต่ เวลา 0.00 – 23.59 น. ของวันที่ T+6 วันทำการเพื่อดำเนินการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลใน Wallet ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัดส่วนที่ประกาศ ณ วันที่ T
วันกำหนดสิทธิ (วันที่ T+6 วันทำการ)	หมายถึง	วันที่กำหนดสิทธิเพื่อกำหนดสิทธิในการได้รับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยจะปิดสมุดรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ เวลา 0.01 น. ของวันที่ T+6 วันทำการ
วันเริ่มต้นการซื้อขาย (วันที่ T+7 วันทำการ)	หมายถึง	ภายหลังจากวันพักการซื้อขาย จะเปิดดำเนินการให้ซื้อขายโทเคนดิจิทัลในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้อีกครั้ง ณ เวลา 0.00 น. ของวันที่ T+7 วันทำการ

วันได้รับผลตอบแทน (วันที่ T+9 วันทำการ)	หมายถึง	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับผลตอบแทนผ่านช่องทางที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

<u>ตัวอย่างแผนภาพสรุปการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนครั้งแรก (สมมติวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์คือวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568)</u>



โดยที่

วันเริ่มต้นโครงการ	หมายถึง	วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์คือวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568
วันประกาศผลการดำเนินงาน	หมายถึง	วันประกาศผลการดำเนินงานงวดไตรมาสที่ 1 วันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2568 พร้อมทั้งประกาศงดจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสโดยจะสะสมไว้จ่ายพร้อมกับผลตอบแทนในไตรมาสถัดไปเนื่องด้วยรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน
วันประกาศผลการดำเนินงาน (วันที่ T)	หมายถึง	วันประกาศผลการดำเนินงานงวดไตรมาสที่ 2 วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2568 พร้อมทั้งประกาศจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส และผลตอบแทนสะสมจากไตรมาสแรกของโครงการโทเคนดิจิทัล รวมถึงประกาศสัดส่วนการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลสำหรับการงวดดำเนินงานวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568 – 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568
วันพักการซื้อขาย (วันที่ T+6 วันทำการ)	หมายถึง	วันที่พักการซื้อขายชั่วคราวในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ตั้งแต่ เวลา 0.00 – 23.59 น. ของวันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. 2568 เพื่อดำเนินการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลใน Wallet ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัดส่วนที่ประกาศ ณ วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2568
วันกำหนดสิทธิ (วันที่ T+6 วันทำการ)	หมายถึง	วันที่กำหนดสิทธิเพื่อกำหนดสิทธิในการได้รับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยจะปิดสมุดรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ เวลา 0.01 น. ของวันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. 2568
วันเริ่มต้นการซื้อขาย (วันที่ T+7 วันทำการ)	หมายถึง	ภายหลังจากวันพักการซื้อขาย จะเปิดดำเนินการให้ซื้อขายโทเคนดิจิทัลในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้อีกครั้ง ณ เวลา 0.00 น. ของวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2568
วันได้รับผลตอบแทน (วันที่ T+9 วันทำการ)	หมายถึง	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับผลตอบแทนผ่านช่องทางที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนในวันที่ วันที่ 28 สิงหาคม พ.ศ. 2568

2.3.1 ประวัติของการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส

นับแต่วันที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จในวันที่ 19 มีนาคม 2568 (วันเริ่มปีโครงการ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสแล้วจำนวน 3 ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ครั้ง	ประจำงวดการดำเนินงานจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส	วันที่จ่าย (T+9)	เงินต้นทยอยคืน (บาทต่อโทเคน)	ผลตอบแทนตามงวดดำเนินงาน (บาทต่อโทเคน)	คิดเป็นเงินทั้งสิ้น (บาท)	จำนวนโทเคนคงเหลือ (ภายหลังการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลแล้วเสร็จ)
1	19 มีนาคม 2568 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2568	28 สิงหาคม 2568	0.0100	0.0067	15,030,000.00	882,000,000.00
2	1 กรกฎาคม 2568 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2568	27 พฤศจิกายน 2568	0.0051	0.0077	11,245,500.00	873,000,000.00
3	1 ตุลาคม 2568 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2568	13 มีนาคม 2569	0.0052	0.0076	11,130,750.00	864,000,000.00

2.4 ตัวอย่างการคำนวณสำหรับการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล และการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับ

2.4.1 การคำนวณสำหรับการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล

สมมติฐาน

- ณ วันที่เสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก มีจำนวนโทเคนดิจิทัลทั้งหมดไม่เกิน 900,000,000.0000 โทเคน ซึ่งโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์นี้จะมีหน่วยเล็กที่สุดเท่ากับ 0.0001 โทเคนดิจิทัล (หน่วยย่อยที่สุดคิดเป็นทศนิยม 4 ตำแหน่ง)
- ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเผาทำลายโทเคนดิจิทัลไปในสัดส่วนคงที่เท่ากันทุกไตรมาส ที่อัตราร้อยละ 1.0 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้

โดยกำหนดให้

จำนวนโทเคนดิจิทัลตั้งต้น	=	จำนวนโทเคนดิจิทัล ณ วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน
จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเผาทำลาย	=	จำนวนโทเคนดิจิทัล ณ วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน x อัตราการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลที่ร้อยละ 1.0 ต่อไตรมาส
จำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือ	=	จำนวนโทเคนดิจิทัลตั้งต้น - จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเผาทำลาย

ตัวอย่างการคำนวณ

จากสมมติฐานและสูตรการคำนวณข้างต้น สามารถคำนวณจำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเผาทำลายและคงเหลือทั้งหมดในระบบได้ ดังนี้

จำนวนโทเคนดิจิทัลตั้งต้น	=	900,000,000.0000 โทเคน
จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเผาทำลาย	=	900,000,000.0000 โทเคน x 1%
	=	9,000,000.0000 โทเคน
จำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือ	=	900,000,000.0000 โทเคน – 9,000,000.0000 โทเคน
	=	891,000,000.0000 โทเคน

สมมติให้ ณ วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน นาย ก. ถือโทเคนดิจิทัลจำนวน 1,000.0000 โทเคน ดังนั้น จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเผาทำลายและคงเหลือของเฉพาะนาย ก. เป็นดังนี้

จำนวนโทเคนดิจิทัลตั้งต้น	=	1,0000.0000 โทเคน
จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเผาทำลายของ	=	1,000.0000 x 1%
นาย ก.	=	10.0000 โทเคน
จำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือของนาย ก.	=	1,000.0000 – 10.0000
		990.0000 โทเคน

2.4.2 การคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับ

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนในงวดการดำเนินงานใด ๆ แบ่งเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน ซึ่งผลตอบแทนทั้งหมดนี้จะถูกจ่ายออกพร้อมกันดังที่ระบุไว้ในข้อ 2.2 และตามที่สรุปไว้ในแผนภาพในข้อ 2.3 **อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับผลตอบแทนในงวดใดงวดหนึ่งน้อยกว่า 0.01 บาท ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่มีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากการถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ในงวดนั้น ๆ**

กระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	=	กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ BPKN3 – ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานของ BPKN3 – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต (Maintenance Reserve) – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคลของ BPKN3 (ถ้ามี) – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินขั้นต่ำของ BPKN3 (ถ้าน้อยกว่าจำนวนขั้นต่ำที่กำหนดไว้)
กระแสเงินสดสุทธิจ่ายผลตอบแทนผู้ถือโทเคนดิจิทัล	=	กระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล – ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคลของผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี) – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินขั้นต่ำของผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ถ้าน้อยกว่าจำนวนขั้นต่ำที่กำหนดไว้)
ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ	=	กระแสเงินสดสุทธิจ่ายผลตอบแทนผู้ถือโทเคนดิจิทัล – มูลค่าเงินต้นทยอยคืน

โดยที่

กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ BPKN3	หมายถึง	กระแสเงินสดจากกิจกรรมหลักที่ก่อให้เกิดรายได้ของ BPKN3 เช่น รายได้ค่าเช่า รายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ที่จอดรถ และรายได้อื่น ๆ เป็นต้น
ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานของ BPKN3	หมายถึง	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของ BPKN3 เช่น เงินเดือนผู้บริหารและพนักงาน ค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายด้านการรักษาความปลอดภัยและความสะอาด ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายประกันภัย ค่าเช่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ค่าใช้จ่ายผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เป็นต้น
เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต (Maintenance Reserve)	หมายถึง	การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของเงินสดที่กันสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ในอนาคต
เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล	หมายถึง	การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของเงินสดที่กันสำรองไว้สำหรับการจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของทั้ง BPKN3 และผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)

เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินขั้นต่ำ	หมายถึง	เงินสดที่ต้องสำรองเพิ่มในกรณีที่เงินสดคงเหลือต่ำกว่า 4.0 ล้านบาทของ BPKN3 และ 4.0 ล้านบาทของผู้ออกโทเคนดิจิทัล (Minimum Cash Requirement)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	หมายถึง	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เช่น ค่าธรรมเนียมทรัสตี เงินเดือนผู้บริหารและพนักงาน ค่าใช้จ่ายผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายงานบริการนายทะเบียนผู้รับผลประโยชน์ ค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เป็นต้น
มูลค่าเงินต้นทยอยคืน	หมายถึง	มูลค่าเงินต้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่กำหนดให้มีการชำระคืนในอัตราคงที่ที่ร้อยละ 1.0 ต่อไตรมาส ของมูลค่าการระดมทุนครั้งแรก

ตัวอย่างการคำนวณ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์จำนวนทั้งหมดไม่เกิน 900 ล้านโทเคน มีราคาเสนอขายที่ 0.50 บาทต่อโทเคน โดย ณ วันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์ ซึ่งนับเป็นวันเริ่มต้นโครงการโทเคนดิจิทัล ซึ่งในไตรมาสที่ 1 รอบการดำเนินงานวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2568 BPKN3 มีรายได้และค่าใช้จ่ายจากการปล่อยเช่าทรัพย์สินของโครงการ ดังต่อไปนี้

รายการ	**มูลค่า (หน่วย: ล้านบาท)**
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ BPKN3	16.2
หัก: ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานของ BPKN3	(5.6)
หัก: เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต (Maintenance Reserve)	(0.3)
หัก: เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคลของ BPKN3 (ถ้ามี)	-
หัก: เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินขั้นต่ำของ BPKN3 (ถ้าน้อยกว่าจำนวนขั้นต่ำที่กำหนดไว้)	-

กระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	10.3
หัก: ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	(1.3)
หัก: เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคลของผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)	(0.5)
หัก: เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินขั้นต่ำของผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ถ้าน้อยกว่าจำนวนขั้นต่ำที่กำหนดไว้)	-

กระแสเงินสดสุทธิจ่ายผลตอบแทนผู้ถือโทเคนดิจิทัล	8.5

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ พร้อมทั้งชำระคืนเงินต้นให้แก่ผู้ลงทุนในอัตราร้อยละ 1.0 ของมูลค่าการระดมทุนทั้งหมด และจะมีการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลรายไตรมาสในอัตราคงที่ที่ร้อยละ 1.0 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้

ผู้ที่ถือโทเคนดิจิทัลจำนวน 360,000 โทเคน จะได้รับผลตอบแทนทั้งหมดในไตรมาสที่ 1 ดังต่อไปนี้

<u>เงินต้นทยอยคืน</u>

จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ออกและเสนอขายทั้งหมด	=	900,000,000.0000 โทเคน
จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ถือครอง	=	360,000.0000 โทเคน
สัดส่วนโทเคนดิจิทัลที่ถือครอง	=	0.04% ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้
ราคาเสนอขายโทเคนดิจิทัล	=	0.50 บาทต่อโทเคน
ระยะเวลาดำเนินโครงการคงเหลือ	=	25 ปี

เงินต้นทยอยคืนจากการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1 ปีที่ 1 ของโครงการโทเคนดิจิทัล	=	(360,000.0000 โทเคน x 0.50 บาทต่อโทเคน) x 1%
	=	180,000 บาท x 1%
	=	**1,800 บาท**

<u>ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ</u>

ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ	=	(กระแสเงินสดสุทธิจ่ายผลตอบแทนผู้ถือโทเคนดิจิทัล x สัดส่วนโทเคนดิจิทัลที่ถือครอง) – มูลค่าเงินต้นทยอยคืน
	=	(8.5 ล้านบาท x 0.04%) – 1,800 บาท
	=	3,400 บาท – 1,800 บาท
	=	**1,600 บาท**

<u>จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ถูกเผาทำลายและปริมาณคงเหลือ</u>

มูลค่าโทเคนดิจิทัลที่ถูกเผาทำลายในช่วงอายุโทเคนดิจิทัล ในอัตราร้อยละ 1.0 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้	=	360,000.0000 โทเคน x 1%
	=	**3,600.0000 โทเคน**
มูลค่าโทเคนดิจิทัลคงเหลือ ภายหลังการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลในอัตราร้อยละ 1.0 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้	=	360,000.0000 โทเคน – 3,600.0000 โทเคน
	=	**356,400.0000 โทเคน**

ดังนั้น ในไตรมาสที่ 1 รอบการดำเนินงานวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2568 ผู้ที่ถือโทเคนดิจิทัลจำนวน 360,000 โทเคน จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ จำนวน 1,600 บาท และเงินต้นทยอยคืนจำนวน 1,800 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,400 บาท อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณารอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรก พบว่า มีระยะเวลาของรอบการจ่ายน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะทำการงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน โดยจะสะสมผลตอบแทนดังกล่าวเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป ซึ่งคือไตรมาสที่ 2 รอบการดำเนินงานวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2568 – 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนแล้ว จำนวนโทเคนดิจิทัล 3,600 โทเคน (ร้อยละ 1.0 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่ถือครอง) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลนั้นจะถูกเผาทำลายไป ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงมีจำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือทั้งหมด 356,400 โทเคน สำหรับไตรมาสที่ 1 รอบการดำเนินงานวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2568 และเมื่อรวมกับการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนของไตรมาสที่ 2 รอบการดำเนินงานวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2568 – 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568 จำนวนโทเคนดิจิทัลอีก 3,600 โทเคน (ร้อยละ 1.0 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่ถือครอง) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลนั้นจะถูกเผาทำลาย รวมเป็นจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จะถูกเผาทำลายทั้งสิ้น 7,200 โทเคน (ร้อยละ 2.0 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่ถือครอง) ในรอบดังกล่าว ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงมีจำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือทั้งหมด 352,800 โทเคน ในรอบการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลครั้งแรก

2.5 การสิ้นสุดโครงการ

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์มีระยะเวลาการดำเนินโครงการตามอายุสิทธิการเช่าที่ดินของทรัพย์สินของโครงการ โดยนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ จนถึงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592 ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลได้ถึงเวลา 23.59 น. ของประเทศไทยของวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592 โดยให้ถือเอาวันและเวลาดังกล่าวเป็นวันกำหนดรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนในงวดสุดท้าย โดยขั้นตอนการจ่ายผลตอบแทนและเผาทำลายโทเคนดิจิทัลจะสามารถสรุปได้ดังนี้

1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล แจ้งวันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ รวมถึงแจ้งวันที่ครบกำหนดอายุโครงการโทเคนดิจิทัลให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าตามเงื่อนไขของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลก่อนวันที่จะเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ผ่านทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
2) แจ้งวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดทราบล่วงหน้า 6 วันทำการก่อนวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592 และกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตร

มาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยโดยการแจ้งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จะถูกเผาทำลายในงวดสุดท้าย

3) ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลหยุดทำการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ตั้งแต่เวลา 23.59 น. ของประเทศไทยของวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592 เป็นต้นไปและจะไม่มีการกลับมาเปิดซื้อขายอีก และกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน ณ เวลา 23.59 น. ของวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592 ของประเทศไทย โดยโทเคนดิจิทัลทั้งหมดจะถูกเผาทำลายทั้งในส่วนที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ Digital Wallet ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล
4) แจ้งรายละเอียดการจัดสรรรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนทราบภายใน 2 วันทำการนับแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2592 โดยแจ้งผ่านทางอีเมลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละราย
5) การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนในงวดสุดท้ายจะเกิดขึ้นภายใน 3 วันทำการหลังวันที่ 15 พฤศจิกายน 2592 ภายหลังการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนในงวดสุดท้ายแล้วเสร็จ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ทั้งหมดจะถูกโอนไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) ซึ่งเป็นการทำลายตามกระบวนการทางอิเล็กทรอนิกส์

2.6 กรณีเหตุผิดนัด

เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุผิดนัด

1) ในกรณีที่มีผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิภายหลังการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในข้อ 2.4.2 แต่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่นำมาจัดสรรเป็นผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์จะไม่มีการรับประกันรายรับสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จึงอาจมีกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ และ/หรือการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในข้อ 2.4.2 ซึ่งกรณีดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
2) เมื่อ BPKN3 ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน หรือไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพัน และ/หรือ หน้าที่ของตนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA
3) เมื่อ BPKN3 เลิกจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) หรือ กระทำการหรืองดเว้นกระทำการอันเป็นการผิดสัญญาการให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่ชำระค่าตอบแทน หรือ หนี้เงินใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว และมิได้ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากทรัสตี ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีที่ต้องมีการเลิกจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งได้รับมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
4) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 หรือเพื่อขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5) เมื่อมีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการที่ชอบด้วยกฎหมายอันส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการดังกล่าวเป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่ไม่ได้เป็นความผิด และอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น
6) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 เข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการ หรือชำระบัญชี
7) เมื่อวิธีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 โดยไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

เมื่อทรัสตีทราบถึงหรือได้รับแจ้งว่า ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ชำระเงินใด ๆ ตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเกินกว่า 1 ไตรมาส หรือ BPKN3 ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA เกินกว่า 1 ไตรมาส ให้ทรัสตีส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 (กรณี BPKN3 เป็นผู้กระทำผิดหน้าที่) ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 30 วัน ทั้งนี้ หากเกิดเหตุดังกล่าวภายในช่วงระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนเพื่อการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนมีผลใช้บังคับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้ดำเนินการแจ้งให้ทรัสตีทราบถึงเหตุผิดนัดข้างต้นทันทีที่ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า อย่างไรก็ดี ภายหลังจากช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในกรณีที่ BPKN3 เป็ผู้กระทำผิดหน้าที่ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้ดำเนินการแจ้งให้ทรัสตีทราบถึงเหตุผิดนัดข้างต้นทันทีที่ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

2.7 การดำเนินการของทรัสตีเมื่อเกิดเหตุผิดนัด

เมื่อเกิดเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.6 ให้ทรัสตีดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1) ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือมีมติในฐานะผู้ถือหุ้นให้ BPKN3 ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ และจ่ายผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ
2) เข้าควบคุมการบริหารจัดการ BPKN3 (ไม่ว่าโดยการดำเนินการในฐานะผู้ถือหุ้น การเปลี่ยนแปลงและ/หรือแต่งตั้งคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการผู้มีอานาจลงนามของ BPKN3 การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ BPKN3 การเปลี่ยนตัวคู่สัญญา หรือการเข้าสวมสิทธิในสัญญาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 มีระหว่างกัน หรือได้เข้าทำกับบุคคลภายนอกซึ่งเกี่ยวข้องทางตรงหรือทางอ้อมกับโครงการโทเคนดิจิทัล การเข้าเป็นผู้มีอำนาจในการออกคำสั่งหรือดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาดังกล่าว หรือโดยการดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน) ซึ่งอาจรวมถึง การใช้สิทธิในการเลิกสัญญา RSTA การเข้าดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ซึ่ง BPKN3 ได้ดำเนินอยู่ก่อนที่จะเกิดเหตุผิดนัด และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลใดๆ (Outsource) และดำเนินการให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 สามารถดำเนินการตามข้อ (ก) ได้ ทั้งนี้ โดยมากที่สุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับจะอนุญาต และ/หรือ
3) อาจมีดุลยพินิจให้จัดทำบัญชีเพื่อรับโอนเงินค่าตอบแทนที่ได้จากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม หรือกระแสรายรับที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการ และแจ้งให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทราบเป็นหนังสือถึงรายละเอียดบัญชีดังกล่าว และ/หรือ
4) เข้าสวมสิทธิในการรับกระแสรายรับตามสัญญา RSTA แทนผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA เพื่อนำมาชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายหลังการหักค่าใช้จ่าย และ/หรือ การหักสำรองค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สินตามดุลยพินิจของทรัสตี เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินทรัพย์สิน และอื่น ๆ และ/หรือ
5) เข้าสวมสิทธิในสัญญาของนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ที่ได้เข้าทำกับบุคคลซึ่งเป็นผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ ทั้งนี้ โดยมากที่สุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับจะอนุญาต

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการเนื่องจากมีเหตุผิดนัด

ในกรณีที่ทรัสตีต้องดำเนินการให้มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการ ตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจากมีเหตุผิดนัด ทรัสตีต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1) ให้ทรัสตีจัดให้มีการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือมีมติในฐานะผู้ถือหุ้นให้ BPKN3 จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ โดยการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินโครงการ โดยวิธีการที่โปร่งใส และเป็นมาตรฐานหรือที่ปฏิบัติกันเป็นการทั่วไปในการประมูลซื้อขาย ทรัพย์สินประเภทนั้น ๆ และจะต้องขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ซึ่งให้ราคาสูงที่สุด
2) ในกรณีที่ทรัสตี ในฐานะผู้ถือหุ้นของ BPKN3 มีมติให้ BPKN3 จำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เนื่องจากมีเหตุผิดนัด ในมติดังกล่าวต้องระบุบัญชีที่ทรัสตีเปิดไว้เพื่อกองทรัสต์ที่ BPKN3 ต้องนำเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินโครงการดังกล่าวฝากเข้าบัญชีนั้น
3) ให้ทรัสตีใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ (หุ้นใน BPKN3) ซึ่งมีอายุไม่เกิน 6 เดือน หรือจัดให้มีการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงประกอบการดำเนินการประกวดราคาเพื่อจำหน่ายทรัพย์สิน ทั้งนี้ มูลค่าจากการประเมินเป็นเพียงตัวเลขที่ทรัสตีใช้อ้างอิงเท่านั้น ไม่ใช่หน้าที่หรือข้อบังคับของทรัสตีที่จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินให้ได้ไม่น้อยกว่ามูลค่าหรือราคาประเมินดังกล่าว อย่างไรก็ดี การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่มีมูลค่าหรือราคาต่ำกว่าราคาประเมินจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการหรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัสตีต้องได้รับอนุมัติจากมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
4) ทรัสตีอาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใด เพื่อให้คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลแก่ทรัสตีในการดำเนินการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายข้างต้นให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยสามารถเรียกคืนค่าใช้จ่ายจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการได้
5) เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการ หลังจากหักภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนทรัสตี ค่าจ้างที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวตามเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยว

เนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งที่ต้องจ่ายให้แก่ทรัสตีหรือบุคคลอื่นใด ให้ทรัสตีดำเนินการให้ผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต่อไป และ

1) มอบหมายให้ผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนประกาศการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน วันกำหนดสิทธิผู้รับประโยชน์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และอัตราผลประโยชน์ตอบแทน โดยส่งหนังสือแจ้งผู้รับประโยชน์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ณ วันกำหนดสิทธิ
2) ดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้รับประโยชน์ (ถ้ามี)

2.8 การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขที่ระบุในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ในสาระสำคัญที่จะต้องมีการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยที่มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบจากการดำเนินการตามหลักหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้นี้ จะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงมติหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้ การขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถดำเนินการได้ดังต่อไปนี้

1) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการโครงการ
2) เมื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งถือโทเคนดิจิทัลรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.00 ของโทเคนดิจิทัลที่ออกและเสนอขายทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยระบุเหตุผลในการเรียกขอมติไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องดำเนินการแจ้งวันกำหนดสิทธิภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล

2.8.1 มติ

หลักเกณการดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัล และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล อ้างอิงตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 15/2561

2.8.1.1 มติทั่วไป

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 50.0 ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ส่งกลับหนังสือขอมติและมีสิทธิออกเสียง

(ก) การเปลี่ยนแปลงและแต่งตั้งทรัสตีในกองทรัสต์
(ข) การกำหนดค่าตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่บริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะว่าจ้าง
(ค) เรื่องสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ
(ง) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ (ก) ถึง (ค)

2.8.1.2 มติพิเศษ

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.0 ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ส่งกลับหนังสือขอมติและมีสิทธิออกเสียง

(ก) การขายหรือจำหน่ายไปซึ่งหุ้นใน BPKN3 โดยทรัสตี หรือการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการโดย BPKN3 เฉพาะในกรณีที่นอกเหนือจากขอบเขตที่กำหนดไว้แล้วในหนังสือชี้ชวน
(ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการเนื่องจากมีเหตุผิดนัด ในกรณีที่ราคาจำหน่ายทรัพย์สินมีมูลค่าต่ำกว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการที่ใช้สำหรับอ้างอิง
(ค) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ผลตอบแทน หรือการจัดสรรผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
(ง) การดำเนินการที่ส่งผลต่ออายุโครงการ เช่น การไถ่ถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ก่อนกำหนด
(จ) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่ออายุ หรือยกเลิกสัญญาที่สำคัญในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญ เช่น สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าที่ดิน
(ฉ) การเลิกกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ
(ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ (ก) ถึง (ฉ)

2.8.2 วิธีการขอมติ

1) **หนังสือขอมติ**

หนังสือขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องมีรายละเอียดและข้อมูลของเรื่องที่จะนำเสนอขอมติเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือโทเคนดิจิทัล พร้อมมติที่จะขอให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอนุมัติ รายละเอียดวิธีการลงมติ วิธีการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม และช่วงเวลาที่เปิดให้สอบถามข้อมูล วันและช่วงเวลาที่เปิดให้ลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์ ("**หนังสือขอมติ**")

2) **วันกำหนดสิทธิ**

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งวันและเวลาซึ่งจะเป็นวันกำหนดสิทธิผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ วันเวลาดังกล่าว ซึ่งจะมีผู้มีสิทธิลงมติในเรื่องที่จะขอมติในแต่ละครั้ง ("**วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ**") โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยในวันที่มีการแจ้งวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมตินั้น จะมีการแจ้งหัวข้อเรื่องที่จะมีการขอมติโดยสังเขป เพื่อเป็นข้อมูลแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

3) **ระยะเวลาและวิธีการจัดส่งหนังสือขอมติ**

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะส่งหนังสือขอมติทางอิเล็กทรอนิกส์ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยส่งทางช่องทางอีเมลหรือวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นใด รวมถึงจัดให้มีการประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันเปิดให้ลงมติ

4) **องค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล**

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องมีผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิออกเสียง (ไม่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ) มาร่วมลงมติไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 50.0 ของจำนวนผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมด ณ วันกำหนดสิทธิ และต้องมีโทเคนดิจิทัลรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือ ณ วันกำหนดสิทธิ

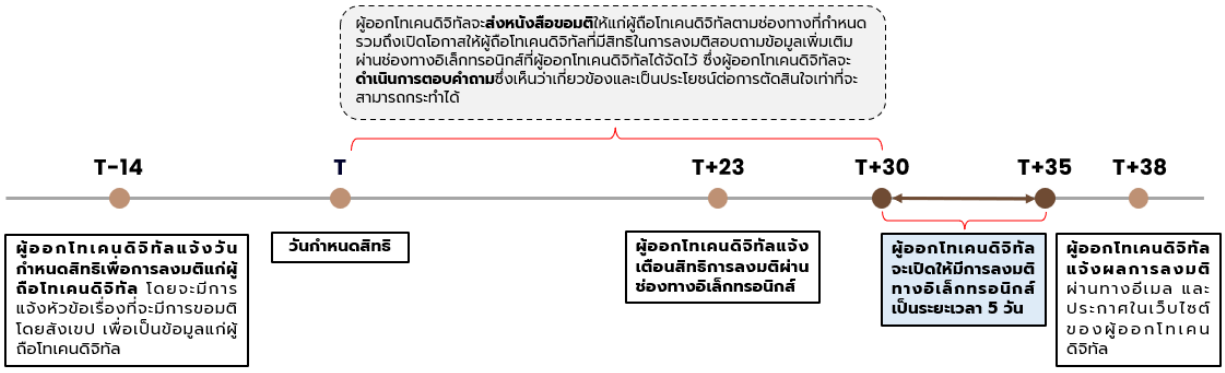
5) **วิธีการนับคะแนนเสียง**

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลที่ตนถือ โดยการนับคะแนนเสียงจะอ้างอิงจากรายชื่อและจำนวนโทเคนดิจิทัลซึ่งระบุรายชื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลรายนั้นจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในเรื่องนั้น ๆ

2.8.3 วิธีการลงมติ

1) หลังจากที่มีการส่งหนังสือขอมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวิธีที่กำหนดแล้วเสร็จ ในวันทำการถัดไป ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิในการลงมติสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดไว้ โดยจะเปิดเผยไว้เป็นระยะเวลา 30 วัน ("**ระยะเวลาสอบถาม**") โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการตอบคำถามซึ่งเห็นว่าเกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจเท่าที่จะสามารถกระทำได้ ภายในช่วงระยะเวลาสอบถาม
2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งเตือนสิทธิการลงมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ล่วงหน้า 7 วันก่อนระยะเวลาลงมติ
3) การลงมติจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ที่กำหนดโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบในทุก ๆ ครั้งที่มีการขอมติ โดยการลงมติผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์จะเป็นไปตามหลัก ข้อกำหนด และเงื่อนไขการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ตามที่กฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ที่มีผลบังคับใช้อยู่ในขณะนั้น
4) ในการลงมติแต่ละครั้ง จะเปิดโอกาสให้มีการลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์เป็นระยะเวลา 5 วัน อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจจะพิจารณาขยายระยะเวลาการลงมติมากกว่าที่กำหนดนี้ได้ โดยให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแจ้งผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบก่อนหมดระยะเวลาลงมติ โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

รูปภาพ 2.8.3 – 1 แผนภาพแสดงการดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล



2.8.4 การแจ้งผลการลงมติ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งผลการลงมติให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบผ่านทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ภายใน 3 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาลงมติ

3. การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปีของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (IRR Sensitivity Analysis)

อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลขึ้นอยู่กับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนตลอดโครงการโทเคนดิจิทัล ซึ่งผลตอบแทนดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับสภาพตลาดอาคารสำนักงานในภาพรวม รวมถึงศักยภาพในการสรรหาผู้เช่า การบริหารจัดการผู้เช่า และการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่าแต่ละรายของ BPKN3 ทั้งนี้ เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนสามารถประเมินความเสี่ยงผลตอบแทนและการลงทุนได้อย่างเหมาะสม จึงได้จัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวระหว่างอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปีของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (IRR Sensitivity Analysis) กับตัวแปรที่สำคัญ ได้แก่ อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวระหว่างอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปีของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (IRR Sensitivity Analysis) กับตัวแปรที่สำคัญ คือ อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการ จะคำนวณโดยกำหนดให้ข้อมูลอัตราการครองพื้นที่ และอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการเป็นปัจจัยผันแปร และข้อมูลอื่น ๆ เป็นปัจจัยคงที่สมมติฐานที่สำคัญที่ได้ทำการคำนวน ณ ช่วงเสนอขายสินทรัพย์ดิจิทัลสู่สาธารณะสามารถสรุปได้ตามตารางด้านล่างนี้

ตาราง 3 - 1 ตารางสมมติฐานปัจจัยคงที่สำหรับการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR)

สมมติฐาน	
พื้นที่เช่าพาณิชยกรรม	998.8 ตารางเมตร
พื้นที่เช่าสำนักงาน	4,797.9 ตารางเมตร
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	5,796.6 ตารางเมตร
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	
1. ประมาณการอัตราการครองพื้นที่ตลอดระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัล (Occupancy Rate)	
พื้นที่พาณิชยกรรม (ชั้นที่ 1)	ร้อยละ 93.1 - 100.0 โดยแตกต่างกันแต่ละปีตามสมมติฐานผู้เช่าหมดสัญญา
พื้นที่สำนักงาน (ชั้นที่ 2 – 5)	ร้อยละ 91.9 - 98.6 โดยแตกต่างกันแต่ละปีตามสมมติฐานผู้เช่าหมดสัญญา
2. อัตราค่าเช่าและค่าบริการโดยเฉลี่ยรายเดือน	
พื้นที่พาณิชยกรรม (ชั้นที่ 1) สำหรับผู้เช่าปัจจุบัน	เฉลี่ย 1,301 บาทต่อตารางเมตร
พื้นที่พาณิชยกรรม (ชั้นที่ 1) สำหรับผู้เช่าใหม่หรือผู้เช่าเดิมที่มีการต่อสัญญา	1,400 – 1,750 บาทต่อตารางเมตร สำหรับสัญญาผู้เช่าใหม่หรือผู้เช่าเดิมที่มีการต่อสัญญาระหว่างปีที่ 1 - ปีที่ 5 ของโครงการ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการโดยเฉลี่ยต่อเดือนที่มีการปรับเพิ่มขึ้นจะขึ้นอยู่กับราคาค่าเช่าตลาด และความสามารถในการเจรจาต่อรองอัตราค่าเช่าและค่าบริการของเจ้าของโครงการ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้เช่า
พื้นที่สำนักงาน (ชั้นที่ 2 – 5) สำหรับผู้เช่าปัจจุบัน	เฉลี่ย 768 บาทต่อตารางเมตร
พื้นที่สำนักงาน (ชั้นที่ 2 – 5) สำหรับผู้เช่าใหม่หรือผู้เช่าเดิมที่มีการต่อสัญญา	800 – 950 บาทต่อตารางเมตร สำหรับสัญญาผู้เช่าใหม่หรือผู้เช่าเดิมที่มีการต่อสัญญาระหว่างปีที่ 1 - ปีที่ 5 ของโครงการ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการโดยเฉลี่ยต่อเดือนที่มีการปรับเพิ่มขึ้นจะขึ้นอยู่

สมมติฐาน	
	กับราคาค่าเช่าตลาด และความสามารถในการเจรจาต่อรองอัตราค่าเช่าและค่าบริการของเจ้าของโครงการ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้เช่า
3. อัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการ	
พื้นที่พาณิชยกรรม (ชั้นที่ 1)	ร้อยละ 10.0 ทุกรอบการต่อสัญญาใหม่ โดยปกติสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี
พื้นที่สำนักงาน (ชั้นที่ 2 – 5)	ร้อยละ 10.0 ทุกรอบการต่อสัญญาใหม่ โดยปกติสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี
รายได้อื่น	
รายได้อื่น	รายได้ในส่วนนี้ประกอบไปด้วย 1) รายได้จากการตลาดและการส่งเสริมการขาย 2) รายได้ตามจริงที่เกิดจากการเรียกเก็บกับผู้เช่า เช่น รายได้จากการใช้งานสาธารณูปโภค รายได้จากค่าโทรคมนาคม รายได้จากค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รายได้จากค่าประกันภัย รายได้จากค่าอากรแสตมป์ ฯลฯ 3) รายได้อื่น เช่น รายได้ที่จอดรถ รายได้ค่ายกเลิกสัญญา ฯลฯ รายได้ส่วนนี้ประมาณการจากร้อยละสัดส่วนของรายได้อื่นแต่ละประเภทเทียบกับรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการในช่วงปีก่อนหน้า หรือประมาณการจากรายได้จริงที่เกิดขึ้นในช่วงปีก่อนหน้า และกำหนดให้มีการปรับรายได้ส่วนนี้เพิ่มร้อยละ 3.0 ทุกปี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับคุณลักษณะของรายได้แต่ละประเภท
ค่าใช้จ่าย	
ค่าใช้จ่าย	ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ประกอบไปด้วย 1) ค่าสาธารณูปโภคเรียกเก็บจริงจากหน่วยงานรัฐทั้งในส่วนพื้นที่เช่ารายย่อย และส่วนกลาง เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ฯลฯ 2) ค่าจ้างผู้บริหารทรัพย์สิน 3) ค่าจ้างพนักงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ 4) ค่าบริการรักษาความปลอดภัย และบริการทำความสะอาด 5) ค่าใช้จ่ายทางการตลาด 6) ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน 7) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 8) ค่าประกันภัย 9) ค่าใช้จ่ายอื่น ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ประมาณการจากร้อยละสัดส่วนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภทเทียบกับรายได้รวมที่เกิดขึ้นในปีก่อนหน้า หรือประมาณการจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในช่วงปีก่อนหน้า และกำหนดให้มีการปรับค่าใช้จ่ายส่วนนี้เพิ่มร้อยละ 3.0 – 5.0 ทุกปี หรือประมาณค่าใช้จ่ายตามสัญญาจริง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับคุณลักษณะของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ปีที่ 1 - ปีที่ 6: ร้อยละ 1.5 ของรายได้ทั้งหมดในปีนั้น ๆ ของโครงการ ปีที่ 7 - ปีที่ 16: ร้อยละ 2.5 ของรายได้ทั้งหมดในปีนั้น ๆ ของโครงการ ปีที่ 17 เป็นต้นไป: ร้อยละ 5.0 ของรายได้ทั้งหมดในปีนั้น ๆ ของโครงการ
สำรองค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ปีที่ 1 - ปีที่ 6: ร้อยละ 2.5 ของรายได้ทั้งหมดในปีนั้น ๆ ของโครงการ ปีที่ 7 - ปีที่ 16: ร้อยละ 2.0 ของรายได้ทั้งหมดในปีนั้น ๆ ของโครงการ ปีที่ 17 เป็นต้นไป: ไม่มีการสำรองค่าปรับปรุงอาคาร เนื่องจากใกล้สิ้นสุดอายุสัญญา

กรณีที่กำหนดสมมติฐานให้อัตราการครองพื้นที่และอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามตารางสมมติฐาน

อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในกรณีที่กำหนดสมมติฐานอัตราการครองพื้นที่และอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามตารางสมมติฐานจะอยู่ที่ร้อยละ **10.2** ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ในปีที่ 11 ของโครงการ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ดังกล่าวจะเป็นอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปีเมื่อคำนวณจากการถือครองโทเคนดิจิทัลตั้งแต่วันเริ่มต้นโครงการจนถึงวันสิ้นสุดโครงการ อย่างไรก็ดี หากการถือครองโทเคนดิจิทัลไม่ได้เป็นไปตามระยะเวลาดังกล่าว อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปีอาจมีการเปลี่ยนแปลง

<u>กรณีที่กำหนดให้อัตราการครองพื้นที่มีการปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญและคงที่ตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล และไม่มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าและค่าบริการภายหลังปีที่ 5 ของโครงการ</u>

ปัจจัยที่มีการเปลี่ยนแปลง	
1. ประมาณการอัตราการครองพื้นที่ตลอดระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัล (Occupancy Rate)	
พื้นที่พาณิชยกรรม (ชั้นที่ 1) และ พื้นที่สำนักงาน (ชั้นที่ 2 – 5)	<u>ปีที่ 1:</u> ร้อยละ 90.0 <u>ปีที่ 2:</u> ร้อยละ 87.0 <u>ปีที่ 3 เป็นต้นไป:</u> ร้อยละ 76.0
2. อัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการ	
พื้นที่พาณิชยกรรม (ชั้นที่ 1) และ พื้นที่สำนักงาน (ชั้นที่ 2 – 5)	มีการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาผู้เช่าใหม่หรือผู้เช่าเดิมที่มีการต่อสัญญาระหว่างปีที่ 1 - ปีที่ 5 ของโครงการตามตารางสมมติฐานปัจจัยคงที่สำหรับการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) และไม่มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าและค่าบริการภายหลังปีที่ 5 ของโครงการแต่อย่างใด

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวระหว่างอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปีของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (IRR Sensitivity Analysis) กับตัวแปรที่สำคัญ คือ อัตราการครองพื้นที่และอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการ จะคำนวณโดยการปรับลดสมมติฐานอัตราการครองพื้นที่ลงอย่างมีนัยสำคัญตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล และไม่มีการปรับค่าเช่าและค่าบริการตาม 3. อัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการ จากตาราง 3-1 ตารางสมมติฐานปัจจัยคงที่สำหรับการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ทั้งนี้ จากสมมติฐานดังกล่าว อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) จะอยู่ที่ร้อยละ **3.1** ต่อปี และผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ในปีที่ 15 ของโครงการ

4. เทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล

4.1 สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)

สัญญาอัจฉริยะ หรือ Smart Contract บนระบบเครือข่ายบล็อกเชน (Blockchain) เป็นโปรแกรมหรือชุดคำสั่งที่ใช้ในการบริหารจัดการข้อมูล รวมถึงสิทธิในการปรับเปลี่ยนข้อมูลบนระบบเครือข่ายบล็อกเชน เมื่อมีการติดตั้ง (Deploy) สัญญาอัจฉริยะบนเครือข่ายบล็อกเชน เครือข่ายจะมีการกำหนดเลขที่ของสัญญาอัจฉริยะ (Contract Address) เพื่อใช้ในการอ้างอิงถึงชุดคำสั่งดังกล่าว และยังสามารถใช้ในการยืนยันได้ว่า สัญญาอัจฉริยะไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากที่ติดตั้งครั้งแรก ในส่วนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ จะถูกควบคุมโดยสัญญาอัจฉริยะบนระบบบล็อกเชน ซึ่งแบ่งเป็นสัญญาอัจฉริยะ 2 ชุดหลัก ดังต่อไปนี้

4.1.1 สัญญาอัจฉริยะสำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัล

สัญญาอัจฉริยะสำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัล มีหน้าที่ในการบริหารจัดการบัญชีของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ โดยผู้ควบคุมการเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Administrator) จะนำชุดคำสั่งของสัญญาอัจฉริยะไปติดตั้งบนเครือข่ายบล็อกเชน โดยใช้ ICO Administrator Address ทำให้ผู้ควบคุมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีสิทธิในการบริหารรายละเอียดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ดังต่อไปนี้

1) สิทธิในการกำหนดชื่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ในครั้งแรกที่ออกโทเคนดิจิทัล
2) สิทธิในการโอนความเป็นเจ้าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ให้กับผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัล (Issuer Administrator)

ภายหลังจากที่การระดมทุนเสร็จสิ้น สิทธิในการควบคุมโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์จะถูกโอนย้ายไปยังผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัล ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีสิทธิในการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ดังต่อไปนี้

1) สิทธิในการสร้างโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์
2) สิทธิในการการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn)
3) สิทธิในการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เข้าสู่กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุน

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทำหน้าที่เป็นผู้ควบคุมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัลของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ โดย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะได้รับกุญแจส่วนตัว (Private Key) คนละ 2 ชุด เพื่อใช้สำหรับการดำเนินธุรกรรมและทำหน้าที่เป็นรหัสผ่านในการเข้ากระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งกุญแจส่วนตัวดังกล่าวจะได้รับการดูแลรักษาและจัดเก็บอยู่ในสถานที่ปลอดภัยและไม่เปิดเผยข้อมูลของสถานที่จัดเก็บ

4.1.2 ระบบงานการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ (Check Point and Transfer Module)

เป็นชุดคำสั่งที่ใช้ในการจัดสรรโทเคนดิจิทัลภายหลังการระดมทุนเสร็จสิ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทำการเก็บข้อมูลของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัล (Wallet Address) ที่ได้รับการจัดสรร และทำการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ตามสิทธิที่ได้รับไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลผ่านสัญญาอัจฉริยะของโทเคนดิจิทัล ซึ่งระบบแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลจะเป็นตัวกำหนดว่า แต่ละกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์มีสิทธิในการโอนย้ายโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ปลายทางใดได้บ้าง โดยสิทธิในการโอนโทเคนดิจิทัลออกจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์จะอยู่ในการดูแลของเจ้าของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพียงผู้เดียวเท่านั้น

เมื่อครบกำหนดเวลาที่ต้องมีการจัดสรรผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ระบบรายงานจะทำหน้าที่ในการเก็บรวมรวมข้อมูลจำนวนโทเคนดิจิทัลในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านการอ่านข้อมูลบัญชีผู้ถือโทเคนดิจิทัลจากสัญญาอัจฉริยะของโทเคนดิจิทัล เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้ข้อมูลดังกล่าวในการจัดสรรผลตอบแทน โดยสัญญาอัจฉริยะทั้งหมด จะถูกจัดเก็บไว้ที่

1) AllowlistRegistry: https://github.com/tokenx-finance/summer-point-token-smart-contracts/blob/7d7c245947f/contracts/AllowlistRegistry.sol
2) InvestmentTokenM: https://github.com/tokenx-finance/summer-point-token-smart-contracts/blob/7d7c245947f/contracts/InvestmentTokenM.sol
3) EmergencyWithdrawable: https://github.com/tokenx-finance/summer-point-token-smart-contracts/blob/7d7c245947f/extensions/EmergencyWithdrawable.sol
4) ERC20AllowListableProxy: https://github.com/tokenx-finance/summer-point-token-smart-contracts/blob/7d7c245947f/extensions/ERC20AllowListableProxy.sol
5) ERC20TransferLimitable: https://github.com/tokenx-finance/summer-point-token-smart-contracts/blob/7d7c245947f/extensions/ERC20TransferLimitable.sol
6) ERC20Mintable: https://github.com/tokenx-finance/summer-point-token-smart-contracts/blob/7d7c245947f/extensions/ERC20Mintable.sol

4.1.3 ข้อเสนอแนะจากผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ

บริษัท อินสเปค จำกัด ได้รับมอบหมายจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลให้ปฏิบัติงานโครงการจ้างที่ปรึกษาตรวจสอบความปลอดภัยของสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) สำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ในวันที่ 16 กันยายน พ.ศ. 2567 โดยมีขอบเขตการดำเนินงานดังนี้

1) ตรวจทานซอร์ซโค้ดของสัญญาอัจฉริยะเพื่อประเมินความเสี่ยง และค้นหาช่องโหว่ด้านความมั่นคง ปลอดภัย ด้วยโปรแกรมอัตโนมัติ และผู้เชี่ยวชาญ
2) จัดทำรายงานเพื่ออธิบายช่องโหว่ ระดับความเสี่ยง ผลกระทบ และให้คำแนะนำในการแก้ไขช่องโหว่

จากการตรวจสอบ ผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะมีข้อเสนอแนะที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1) เสนอแนะให้มีการใช้ community-run governance กับสัญญาอัจฉริยะ สำหรับฟังก์ชันที่มีการเปลี่ยนค่าของตัวแปรสำคัญของสัญญาอัจฉริยะที่ส่งผลกระทบกับผู้ถือโทเคนดิจิทัล หากไม่สามารถใช้ community-run governance ได้ มีการแนะนำให้ใช้ timelock mechanism ในการหน่วงเวลาของคำสั่งไปอีก 24 ชั่วโมงถึงจะมีผล และมีการเสนอให้มีการสร้างตำแหน่ง operator แยกกับ owner สำหรับใช้งานฟังก์ชั่นที่ไม่ต้องการให้ได้รับผลกระทบของ timelock mechanism นอกเหนือจาก timelock mechanism สามารถใช้ Multi-sig Wallet เพื่อให้ในกรณีที่จะมีการเรียกใช้ฟังก์ชันที่มีการเปลี่ยนค่าของตัวแปรสำคัญของสัญญาอัจฉริยะที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล จะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ที่ได้รับอนุญาตหลายรายซึ่งไม่ใช่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแต่เพียงผู้เดียว
2) เสนอแนะให้มีการกำหนดเวอร์ชั่นย่อยของ solidity version 0.8.25 ให้เป็นเวอร์ชั่นที่มีการปรับปรุงล่าสุด คือ solidity version 0.8.27

โดยสัญญาอัจฉริยะสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ได้มีการปรับปรุงแก้ไขให้เป็นไปตามข้อเสนอแนะของบริษัท อินสเปค จำกัด เรียบร้อยแล้ว โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้แก้ไขสัญญาอัจฉริยะตามคำแนะนำในข้อ 1) โดยวิธี multi-sig wallet ซึ่งผู้ที่จะต้องอนุมัติในกรณีที่มีการเรียกใช้ฟังก์ชั่นที่มีการเปลี่ยนค่าของตัวแปรสำคัญของสัญญาอัจฉริยะ คือ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลโดยจะต้องมีการลงนามร่วมกันเท่านั้น

อย่างไรก็ดี ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลไม่ได้ดำเนินการปรับปรุงตามข้อเสนอของ 2) เนื่องจากผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะระบุว่า การใช้งาน solidity version 0.8.25 โดยไม่ได้ปรับปรุงเวอร์ชั่นเป็น solidity version 0.8.27 นั้นไม่ได้ส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยของสัญญาอัจฉริยะแต่อย่างใด

4.1.4 การกำหนดกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่มีอำนาจมากกว่า 1 กระเป๋า ในการอนุมัติธุรกรรมที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล (Multi-sig Wallet)

ในการดำเนินธุรกรรมใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล อาทิ การดึงโทเคนดิจิทัลกลับโดยผู้มีสิทธิจัดการ (Admin Transfer) หรือการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) เมื่อการชำระคืนเงินต้นทยอยคืนตามรายละเอียดในข้อ 2.2.5 และการกู้คืนกระเป๋ากระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่สูญหายของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะใช้วิธี Multi-sig Wallet หรือการกำหนดกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่มีอำนาจมากกว่า 1 กระเป๋า ในการอนุมัติธุรกรรมที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลนั้น เพื่อให้เกิดระบบการตรวจสอบควบคุมซึ่งกันและกัน โดยเมื่อมีการเรียกใช้ฟังก์ชั่นที่มีการเปลี่ยนค่าของตัวแปรสำคัญของสัญญาอัจฉริยะ หรือก่อนสัญญาอัจฉริยะจะดำเนินธุรกรรมใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ระบบจะจัดส่งคำร้อง (Muti-sig Transaction Request) ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลลงนามอนุมัติธุรกรรมร่วมกันด้วย Hardware Wallet ที่ถือครองโดยผู้มีอำนาจที่ได้รับการแต่งตั้งของฝั่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลและฝั่งผู้ให้บริการก่อน เฉพาะสัญญาอัจฉริยะที่ได้รับการลงนามอนุมัติ (Sign Transaction) จากผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลร่วมกันเท่านั้นที่จะสามารถดำเนินการธุรกรรมได้

4.2 บล็อกเชน (Blockchain)

4.2.1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบล็อกเชนทีเคเอ็กซ์ (TKX Chain)

TKX Chain เป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล โดย TKX Chain เป็น Blockchain Network ที่ถูกพัฒนาอยู่บนเทคโนโลยี Ethereum Virtual Machine ซึ่งเป็นเทคโนโลยีเดียวกับ Ethereum Network ระบบบล็อกเชนที่รองรับ Smart Contract ที่ใหญ่ที่สุดในโลก ในปัจจุบัน TKX Chain มีลักษณะเป็น Permissioned Blockchain Network ที่มีการจำกัดผู้เข้ามาใช้งานและให้ความสำคัญกับความปลอดภัยเป็นอันดับแรก

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาแล้วเห็นว่า TKX Chain และมาตรฐานโทเคนดิจิทัลของ TKX Chain มีคุณภาพ และเป็นตัวเลือกที่เหมาะสมสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ เนื่องจาก TKX Blockchain นั้น ได้รับการออกแบบมาโดยเฉพาะเพื่อการจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน และโทเคนดิจิทัลเพื่อการใช้ประโยชน์ โดย TKX Chain มีการเลือกระบบฉันทามติ (Consensus Algorithm) ที่เรียกว่าระบบฉันทามติที่อ้างอิงตามชื่อเสียง (Proof of Authority) ที่มีความสามารถในการรองรับธุรกรรมได้รวดเร็วกว่า Ethereum เป็นอย่างมาก และเนื่องจาก TKX Chain ถูกออกมาในลักษณะ Permissioned Blockchain Network ทำให้เครือข่ายจะถูกควบคุม และตรวจสอบด้วยผู้ตรวจสอบธุรกรรม (Validator Node) ซึ่งก็คือผู้ที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น ในกรณีที่ต้องมีการเพิ่ม Validator Node ใหม่ ต้องได้รับการยอมรับจาก Validator Node อื่นที่อยู่ในเครือข่ายที่มีอยู่ก่อนที่จะสามารถทำธุรกรรมบนเครือข่ายได้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการมีผู้ตรวจสอบธุรกรรมที่ประสงค์ร้าย (Malicious Validator Node) ต่อเครือข่ายได้

4.2.2 ภาษาโปรแกรมสัญญาอัจฉริยะ

TKX Chain รองรับการทำงานกับ Ethereum Virtual Machine ที่สามารถใช้ภาษาโปรแกรมในการพัฒนาสัญญาอัจฉริยะ คือ ภาษา Solidity ซึ่งเป็นภาษาที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก ทำให้มีเครื่องมือในการพัฒนา มีการตรวจสอบและรับรองความปลอดภัยในการทำงานของสัญญาอัจฉริยะ รวมถึงมีเนื้อหาตรงกับความต้องการของนักพัฒนาได้เป็นอย่างดี

4.2.3 ความแพร่หลายของ TKX Chain

เนื่องจาก TKX Chain เป็นบล็อกเชนที่มีลักษณะเป็น Permissioned Blockchain ทำให้การใช้งานถูกจำกัดอยู่ภายในบริษัท และหน่วยงานที่ได้รับการสนับสนุนจากบริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด เท่านั้น ไม่ได้เปิดให้บริการกับบุคคลทั่วไปเป็นวงกว้าง อย่างไรก็ดี TKX Chain นั้นถูกพัฒนาโดยมีรากฐานมาจากบล็อคเชน Hyperledger Besu ที่ได้รับความนิยมอย่างแพร่หลายในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดิจิทัลทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ซึ่งมีการประยุกต์ใช้ทั้งธุรกิจการเงินการธนาคาร ธุรกรรมตลาดทุน และระบบห่วงโซ่อุปทาน เช่น ธนาคารกลางในทวีปยุโรป ทวีปแอฟริกา เป็นต้น และในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ก็ได้มีการทดสอบการออก Central Bank Digital Currency (CBDC) โดยใช้บล็อกเชน Hyperledger Besu อีกด้วย

4.2.4 การเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลโดยใช้ TKX Chain

ขั้นตอนการบูรณาการกับโพรโทคอลของ TKX Chain โดยทั่วไปแล้วค่อนข้างง่ายและสามารถทำให้เสร็จได้ภายในเวลาไม่กี่สัปดาห์ ดังนั้นจึงสะดวกในการเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลต่าง ๆ

4.2.5 การเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

กรณีที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลพิจารณารับจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายจะเป็นผู้ดำเนินการโอนเหรียญจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลนั้น โดยจะต้องเป็นกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุนรายเดียวกับที่เป็นผู้ซื้อโทเคนดิจิทัลเท่านั้น ซึ่งภายหลังจะถูกจัดเก็บโดยศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตามหลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องต่อไป

4.3 กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet)

เพื่อความสะดวกของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเพื่อเป็นการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน รวมทั้งต่อต้านการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ลงทุนลงทะเบียนกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อสร้างและใช้กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะอนุญาตให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเท่านั้น และผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะไม่อนุญาตให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ส่วนตัว (Private Wallet) ที่ไม่ได้ผ่านกระบวนการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ทั้งนี้ กระบวนการกำหนดว่ากระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ใดจะสามารถเป็นผู้รับโอนโทเคนดิจิทัลได้จะถูกกำหนดในระดับ Smart Contract ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ เมื่อผู้ลงทุนมีการสร้างกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ผ่านระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หมายเลขของกระเป๋า (Address) จะถูกเพิ่มเข้าไปในรายการของกระเป๋าที่ได้รับอนุญาต และทุกครั้งที่เกิดการส่งคำสั่งโอนโทเคนดิจิทัล โปรแกรมบน Smart Contract จะทำงานเพื่อตรวจสอบกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ปลายทาง ก่อนจะอนุญาตให้เกิดการโอนโทเคนดิจิทัล

5. กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล

5.1 กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านกลไกทางสัญญาและการเพิ่มความน่าเชื่อถือ

กลไกความคุ้มครองเพื่อการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผ่านกลไกทางสัญญา สามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	สัญญาหรือเอกสารทางกฎหมาย	คู่สัญญา	ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการให้ความคุ้มครองแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
1.	สัญญาก่อตั้งทรัสต์	- ผู้ออกโทเคนดิจิทัล - ทรัสตี - ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการโอนหุ้นของ BPKN3 เข้าเป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งทรัสต์ โดยทรัสตีจะทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อป้องกันไม่ให้หุ้นและสินทรัพย์ของ BPKN3 ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี ตามเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2.	สัญญา RSTA	- BPKN3 (ในฐานะผู้ขายกระแสรายรับ) - ผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ในฐานะผู้ซื้อกระแสรายรับ)	มีการกำหนดให้มีการโอนเงินกระแสรายรับสุทธิที่ต้องชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปยังบัญชีธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้ ซึ่งบัญชีดังกล่าวดูแลโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)
3.	ข้อผูกพันตามหนังสือชี้ชวน	- ผู้ออกโทเคนดิจิทัล - ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	- หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันและหน้าที่ของตนตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิยื่นข้อเรียกร้องต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล ไม่ว่าจะเป็นการใช้สิทธิรายบุคคลหรือใช้สิทธิแบบกลุ่มได้ - หุ้นของ BPKN3 จะกลายเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

5.2 กลไกและมาตรการความคุ้มครองทั่วไปของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

เพื่อเป็นการให้ความคุ้มครองและเสริมสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ว่า จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล รวมถึงได้รับชำระคืนเงินต้นตามที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงจัดทำแผนงานและมาตรการทั่วไป ดังต่อไปนี้

1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ปฏิบัติตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน รวมถึงหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด เพื่อให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมั่นใจว่า จะได้รับผลตอบแทนและสิทธิต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้อย่างถูกต้องและครบถ้วน
2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดมาตรการและช่องทางการติดต่อกับผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อให้ความช่วยเหลือผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องการความช่วยเหลือเกี่ยวกับผลตอบแทนตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถติดต่อเพื่อแจ้งเรื่องในเบื้องต้นแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ และผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมอบหมายให้ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ทำหน้าที่ติดต่อประสานงานเพื่อให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายดังกล่าวได้รับผลตามแทนตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยสามารถติดต่อผ่านช่องทางการรับเรื่องได้ที่ช่องทางอีเมลของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

5.3 กลไกความคุ้มครองอื่น ๆ ตามกฎหมาย

เนื่องจากผลตอบแทนที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมาจากกระแสรายรับซึ่งเกิดจากทรัพย์สินของโครงการ โดย BPKN3 ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินของโครงการจะส่งมอบให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ BPKN3 ดังนั้น จึงต้องมีการกำหนดกลไกต่าง ๆ ดังต่อไปนี้เพื่อที่ (1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ BPKN3 จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของตนตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และตามสัญญา RSTA และ (2) ทรัสตีจะทำหน้าที่ดูแลโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ภายใต้ขอบเขตของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

1) วัตถุประสงค์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามที่จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์จำกัดอยู่เพียงวัตถุประสงค์เท่าที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนภายใต้หนังสือชี้ชวนเท่านั้น เนื่องจากตามกฎหมายไทย บริษัทไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ที่อยู่นอกขอบวัตถุประสงค์ของบริษัทได้ วัตถุประสงค์ที่จำกัดดังกล่าวของผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถช่วยรับรองว่า ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใดที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายใต้หนังสือชี้ชวน

2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะโอนหุ้นของ BPKN3 เข้าเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมีทรัสตีทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินดังกล่าวภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อป้องกันไม่ให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทรัสตีจึงไม่ได้มีหน้าที่ในการบริหารจัดการ BPKN3 แต่อย่างใด ทั้งนี้ เพื่อลดความเสี่ยงที่ BPKN3 จะฝ่าฝืนภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญา RSTA สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เปิดโอกาสให้ทรัสตีสามารถเข้าควบคุมการบริหารจัดการของ BPKN3 ผ่านการเปลี่ยนแปลงและ/หรือ แต่งตั้งคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ BPKN3 การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ BPKN3 การเปลี่ยนตัวคู่สัญญา หรือการเข้าสวมสิทธิในสัญญาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 มีระหว่างกันหรือได้เข้าทำกับบุคคลภายนอกซึ่งเกี่ยวข้องทางตรงหรือทางอ้อมกับโครงการโทเคนดิจิทัล การเข้าเป็นผู้มีอำนาจในการออกคำสั่งหรือดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาดังกล่าว หรือโดยการดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ซึ่งอาจรวมถึง การใช้สิทธิในการเลิกสัญญา RSTA การเข้าดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ซึ่ง BPKN3 ได้ดำเนินอยู่ก่อนที่จะเกิดเหตุผิดนัด และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลใด ๆ (Outsource)

3) ทรัสตีจะรับโอนหุ้นร้อยละ 100.00 ใน BPKN3 จากผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ซึ่งภายหลังจากการรับโอนดังกล่าว ทรัสตีจะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 1 รายซึ่งทรัสตีเป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้น อีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสตีกำหนดเท่านั้น) หลังจากที่ (1) การซื้อขายกระแสรายรับ สำเร็จตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA และ (2) BPKN3 ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ โดยกำหนดให้การเปิดปิดบัญชีธนาคารและ/หรือ การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ BPKN3 จะกระทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BPKN3 ก่อน โดยทรัสตีเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์ เพื่อป้องกันไม่ให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงจะให้คำรับรองและคำยืนยันเกี่ยวกับการประกอบกิจการของ BPKN3 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง คำรับรองและคำยืนยันว่าทรัพย์สินของโครงการที่ BPKN3 ถือกรรมสิทธิ์อยู่นั้นปราศจากภาระจำนองและภาระติดพันหรือภาระผูกพันใด ๆ และ BPKN3 ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่โดยสมบูรณ์โดยปราศจากข้อโต้แย้งหรือคดีความใด ๆ และพร้อมใช้ประโยชน์

5.4 กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการจ่ายผลตอบแทน

เพื่อเสริมสร้างความมั่นใจให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลว่า การจัดสรรผลตอบแทนจะมีการดำเนินการผ่านกลไกการคำนวณผลตอบแทนและการชำระเงินที่ถูกต้องและโปร่งใส สร้างความชัดเจนของกระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิ รวมถึงบริหารจัดความเสี่ยงในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะสั่งจ่ายเงินที่อยู่ในบัญชีออกไปโดยพลการ หรือจ่ายออกไปให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง จึงมีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1) ตามที่ระบุในสัญญา RSTA ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดให้ BPKN3 โอนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิเข้าบัญชีธนาคารพาณิชย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง
2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและนายทะเบียนผู้รับผลประโยชน์มีส่วนร่วมจัดเตรียมข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่จะมีสิทธิได้รับผลตอบแทนจากค่าเช่าสุทธิ โดยศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจะทำหน้าที่ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการสั่งจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลด้วยการโอนเงินเข้าบัญชี Cash Balance สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือการโอนเงินบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่ในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

5.5 กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือผู้ลงทุนไม่สามารถเข้าถึง Digital Wallet ของผู้ลงทุนได้

สัญญาอัจฉริยะที่ใช้ในการเก็บบัญชีของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์สร้างขึ้นมาโดยอ้างอิงตามมาตรฐาน ERC-1400 ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ออกแบบมาเฉพาะทางในการออกโทเคนดิจิทัลที่ใช้กับหลักทรัพย์ (Security Token) โดยมีความสามารถที่สำคัญ คือ

1) ความสามารถในการบังคับการโอนโดยผู้ที่มีอำนาจควบคุม (Controller) ซึ่งในที่นี้คือผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัล (Issuer Administrator) ซึ่งกระบวนการในการโอนโดยผู้ที่มีอำนาจควบคุม (Admin Transfer) นั้น จะถูกใช้ในกรณีที่โทเคนดิจิทัลที่เก็บไว้ใน Token X Application ถูกโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือผู้ลงทุนไม่สามารถเข้าถึง Digital Wallet ของผู้ลงทุนใน Token X Application ได้ และข้อมูลการโอนต้องถูกบันทึกไว้เป็นหลักฐานผ่านทางระบบบันทึกเหตุการณ์ (Event Log) ของสัญญาอัจฉริยะ ซึ่งมีขั้นตอนโดยสังเขป ดังนี้
   ก. ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องส่งคำร้องมายังผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลหรือผู้ออกโทเคนดิจิทัล พร้อมนำส่งเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของโทเคนดิจิทัลที่สูญหายจากการถูกโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์หรือหลักฐานเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของ Digital Wallet ของผู้ลงทุนที่ไม่สามารถเข้าถึงได้
   ข. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัล จะตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของเอกสาร เมื่อคำร้องได้รับการอนุมัติจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการสร้าง Digital Wallet ใหม่ และแจ้งข้อมูล Wallet Address ใหม่มายังผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล
   ค. เมื่อผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตรวจสอบข้อมูลครบถ้วนแล้ว จะดำเนินการสร้างรายการดึงโทเคนดิจิทัลผ่าน Muti-sig Wallet ซึ่งจะต้องผ่านการอนุมัติธุรกรรมด้วย Hardware Wallet ที่ถูกถือครองโดยผู้มีอำนาจอนุมัติของทั้งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัล

   ทั้งนี้ รายการ Admin Transfer ที่ได้รับการอนุมัติ (Co-Sign Transaction) จากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกันเท่านั้นที่จะสามารถดำเนินการธุรกรรมได้
2) ความสามารถในการจำกัดรายการที่อยู่ของบัญชี (Address) ที่สามารถถือครองโทเคนดิจิทัลได้ (Address Whitelisting) ซึ่งโทเคนดิจิทัลนั้นจะสามารถถูกสร้างและโอนไปยังที่อยู่บัญชีที่มีการระบุไว้ในสัญญาอัจฉริยะเท่านั้น ทำให้ผู้ที่เข้ามาทำการโจรกรรมไม่สามารถที่จะโอนโทเคนดิจิทัลไปยังที่อยู่บัญชีที่ไม่รู้จักได้ ซึ่งระบบจัดสรรโทเคนดิจิทัลจะมีการระบุให้เฉพาะบัญชีที่ผู้ที่เป็นเจ้าของผ่านการตรวจสอบทั้งจากการซื้อโทเคนดิจิทัลในตลาดแรก หรือผู้ที่ซื้อโทเคนดิจิทัลในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับการยืนยันตัวตนแล้วเท่านั้นที่จะสามารถถือโทเคนดิจิทัลได้

6. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการเข้าร่วมลงทุน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิโดยตรงที่จะได้รับผลตอบแทนที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการ กล่าวคือ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจัดสรรผลตอบแทนดังกล่าวได้ตามหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิในการเรียกร้องต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามข้อมูลในสัญญาอัจฉริยะ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชวนฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดกลไกเพิ่มเติมที่นำมาใช้ทดแทนการบังคับสิทธิตามสัญญาอัจฉริยะ ดังนี้

1) กรณีของการจัดสรรโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้จัดให้มีระบบอิเล็กทรอนิกส์ในการช่วยคำนวณการจัดสรร
2) กรณีการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลดำเนินการจัดสรรผลตอบแทน เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนใด ๆ เว้นแต่เฉพาะเรื่องที่ระบุในข้อ 2.8 ว่าให้กระทำได้ต่อเมื่อได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่านั้น โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2.8 ทั้งนี้ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อ 2.8 นั้น จะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงมติหรือไม่ก็ตาม

7. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงต่อไปนี้อย่างรอบคอบร่วมกับข้อมูลอื่น ๆ ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ก่อนตัดสินใจลงทุน หากความเสี่ยงใดที่อ้างอิงอยู่ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้เกิดขึ้นจริง ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจได้รับผลกระทบด้านลบอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากความเสี่ยงที่ได้กล่าวในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเชื่อว่ายังไม่มีนัยสำคัญในปัจจุบัน แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคต ปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบด้านลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่องและผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หากกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจริง ราคาโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์อาจปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียมูลค่าเงินลงทุนบางส่วน หรือทั้งหมดได้

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้ยังมีข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคต (Forward Looking) ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและความไม่แน่นอน ทำให้ผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญกับผลการดำเนินงานซึ่งได้มีการคาดการณ์ไว้ในข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวโดยเป็นผลมาจากปัจจัยบางประการ รวมทั้งความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ด้านล่าง รวมถึงส่วนอื่น ๆ ของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาข้อมูลต่อไปนี้ประกอบกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ รวมทั้งข้อสงวนสิทธิเกี่ยวกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวด้วย

7.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล และทรัพย์สินของโครงการ

7.1.1 ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตลอดช่วงอายุโทเคนดิจิทัล โดยผลตอบแทนดังกล่าวจะคำนวณจากกระแสรายรับสุทธิจากผลการดำเนินงานของ BPKN3 หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและมูลค่าเงินต้นทยอยคืนสำหรับไตรมาสนั้น ๆ ดังนั้น ผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) จึงจะขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินการปล่อยเช่าทรัพย์สินของโครงการโดยตรง อาทิ อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) ราคาค่าเช่า รวมถึงระยะเวลาสัญญาเช่าของผู้เช่าแต่ละราย เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาตัวอย่างการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในส่วนที่ 4 ข้อ 3

7.1.2 ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้นครบทั้งจำนวน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับชำระเงินต้นทยอยคืนบางส่วนหรือครบทั้งจำนวน ในกรณีที่เกิดปัจจัยเชิงลบที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแข่งขันในตลาดที่สูงขึ้น อุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นของโครงการที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์แบบเดียวกัน วิกฤติเศรษฐกิจ และการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐ เป็นเหตุให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน และไม่สามารถจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้

อย่างไรก็ดี แม้ว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่ได้รับเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสนั้น แต่เนื่องด้วยจำนวนโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังคงถูกเผาทำลายที่อัตราร้อยละ 1.0 ของปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้ทุกไตรมาสตลอดอายุโครงการโทเคน

ดิจิทัล ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงเสมือนขาดทุนเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสดังกล่าว โปรดศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.2.6

7.1.3 ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายทรัพย์สินของโครงการเนื่องด้วยเป็นการลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)

ที่ดินซึ่งเป็นสถานที่ตั้งของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ มีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะยาวระหว่าง บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด (ผู้ให้เช่า) และ BPKN3 (ผู้เช่า) โดยมีระยะเวลาเช่าที่ดินทั้งหมด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592 ในปัจจุบัน สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 24 ปี

จะเห็นได้ว่า โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เป็นการลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ที่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญาเช่าอย่างชัดเจน เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าระยะยาวแล้ว ผู้ลงทุนจะไม่ได้รับผลตอบแทนใด ๆ จากการขายทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งแตกต่างจากกรณีที่เป็นการลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ (Freehold) และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการจึงสามารถทำได้ในระหว่างช่วงระยะเวลาการเช่าดังกล่าวเท่านั้น ส่งผลกระทบเชิงลบต่อความสามารถในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ หรือการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าที่ดิน

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงดำเนินการทยอยชำระคืนเงินต้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยกำหนดมูลค่าเงินต้นทยอยคืนเป็นรายไตรมาสที่อัตราคงที่ร้อยละ 1.0 ของมูลค่าการระดมทุนครั้งแรก ตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล โปรดศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนเพิ่มเติมในส่วนที่ 4 ข้อ 2.2.2

7.1.4 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ BPKN3 และ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

การระบาดของไวรัสโคโรนา – 2019 ที่เกิดขึ้นในช่วงปลายปี พ.ศ. 2562 มีส่วนช่วยผลักดันให้องค์กรทั้งภาครัฐและเอกชนจัดทำมาตรการต่าง ๆ เพื่อป้องกันและลดความเสี่ยงของการแพร่ระบาดอย่างเคร่งครัด โดยหนึ่งในมาตรการที่สำคัญ คือ การประยุกต์ใช้นโยบายการทำงานจากที่บ้าน (Work from Home: WFH) หรือ การทำงานทางไกล (Remote Working) ซึ่งส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตเพื่อให้การทำงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด แม้ว่าในปัจจุบัน บริษัทส่วนใหญ่ได้อนุญาตให้พนักงานสามารถทำงานที่อาคารสำนักงานได้เช่นเดิม อย่างไรก็ดี นโยบายการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) ที่ให้พนักงานเลือกที่จะทำงานทางไกลเป็นบางวันสลับกับการทำงานที่อาคารสำนักงานได้ตามความเหมาะสม ยังคงเป็นที่นิยมและคาดว่าจะมีการกำหนดใช้อย่างต่อเนื่องในอนาคต นอกจากพนักงานจะมีความยืดหยุ่นในการทำงานที่เพิ่มขึ้น นโยบายการทำงานจากที่บ้านยังสามารถลดค่าใช้จ่ายและระยะเวลาการเดินทาง รวมถึงลดภาระค่าใช้จ่ายของบริษัทต่าง ๆ ซึ่งสอดคล้องกับการบริหารจัดการเพื่อรับมือกับความไม่แน่นอนของสภาวะเศรษฐกิจไทย

จะเห็นได้ว่า การเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตจากการทำงานที่อาคารสำนักงานเป็นการทำงานจากที่บ้านมากขึ้น และความเสี่ยงจากวิกฤติเศรษฐกิจ เป็นปัจจัยเชิงลบต่อผลการดำเนินงานปล่อยเช่าทรัพย์สินของโครงการ สืบเนื่องจากความท้าทายในการสรรหาผู้เช่าใหม่ หรือผู้เช่าบางรายอาจพิจารณายกเลิกการเช่าก่อนกำหนด และ/หรือ ไม่ต่อระยะเวลาสัญญาเช่า หรือในกรณีที่ผู้เช่าอาจมีปัญหาสภาพคล่องทำให้ไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตรงเวลา จึงอาจขอลดอัตราค่าเช่า อย่างไรก็ดี เนื่องจากผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการนั้นมาจากกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย ส่งผลให้โอกาสในการยกเลิกสัญญาเช่า หรือการขาดสภาพคล่องของผู้เช่าทุกรายในช่วงระยะเวลาใกล้กันนั้นมีน้อย

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยข้างต้น และเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่า ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะสามารถรับมือสถานการณ์ต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ BPKN3 และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการประเมินและติดตามผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์อย่างสม่ำเสมอ เช่น สอบทานรายการกระทบยอดกระแสเงินสดว่ามีผู้เช่ารายใหญ่ที่ค้างจ่ายค่าเช่าจำนวนมากหรือไม่ เป็นต้น รวมถึงวางแผนการบริหารจัดการ การจัดเก็บเงินมัดจำสำหรับหักกลบกับค่าเช่าค้างจ่ายกรณีที่ผู้เช่าค้างจ่ายค่าเช่า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมและเหตุการณ์ต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องโดยไม่เพิกเฉย เพื่อรักษาผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด โดยในกรณีที่เกิดเหตุปัจจัยต่างๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกับ BPKN3 และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการกำหนดมาตรการต่าง ๆ เพื่อบรรเทาและเยียวยาผลกระทบจากสถานการณ์ให้ได้มากที่สุดอย่างเต็มความสามารถ

7.1.5 ความเสี่ยงด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

นอกเหนือจากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์นี้ BC ได้พัฒนาและดำเนินโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์โคฟ ฮิลล์ (Cove Hill) ซึ่งมีลักษณะการใช้ประโยชน์ในรูปแบบศูนย์การค้าใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของโครงการ อีกทั้ง BC ยังให้บริการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้ว่าจ้าง และ/หรือ บุคคลอื่น สำหรับการบริหารโครงการประเภทใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของโครงการ จึงอาจมีความเสี่ยงที่ทรัพย์สินของโครงการอาจไม่ถูกบริหารจัดการอย่างเหมาะสม โปร่งใส และเป็นธรรม

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ BC อย่างระมัดระวัง ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดให้มีการนำเสนอข้อมูลพื้นที่เช่าในทรัพย์สินของโครงการ และพื้นที่เช่าในโครงการอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ BC อย่างเท่าเทียม หรืออาจจัดให้มีทีมงานที่รับผิดชอบดูแลแต่ละโครงการแยกจากกันโดยพิจารณาตามความเหมาะสมบนสภาวะทางธุรกิจในแต่ละช่วงเวลา นอกจากนี้ ในกรณีที่ BC มีการเข้าทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้ออกโทเคนดิจิทัล อาทิ การปล่อยเช่าทรัพย์สินของโครงการให้กับนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องกระทำโดย คำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และใช้ราคายุติธรรมที่เหมาะสม เสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก (arm-length basis) โปรดศึกษามาตรการการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.2.6

7.1.6 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการสรรหาผู้เช่า อัตราการครองพื้นที่ และอัตราค่าเช่า

โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์มีรายได้หลักจากการใช้ประโยชน์อาคารสำนักงานให้เช่า ผสมผสานระหว่างพื้นที่ร้านค้าและสำนักงาน ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ได้รับความนิยมจากกลุ่มผู้เช่าและผู้ใช้บริการที่เป็นบริษัทเอกชนอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อาจมีผู้ประกอบการรายอื่นเข้ามาประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจับกลุ่มลูกค้าดังกล่าว โดยผู้ประกอบการรายอื่นอาจพัฒนาและดำเนินโครงการประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียงเพื่อแข่งขันกับทรัพย์สินของโครงการได้ ดังนั้น จำนวนผู้เช่าพื้นที่ อัตราการครองพื้นที่ และอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินของโครงการอาจมีแนวโน้มลดลง ส่งผลกระทบเชิงลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ด้วยเช่นกัน

อย่างไรก็ดี จากการวิเคราะห์ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ KF พบว่า ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ถือว่าเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ คือ เขตพื้นที่ถนนสุขุมวิทตั้งแต่สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพร้อมพงษ์ ถึงสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสบางนา ซึ่งบริเวณดังกล่าวมีแนวโน้มการเติบโตของอุปสงค์และราคาค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง ด้วยระยะห่างเพียงไม่กี่ก้าวจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพระโขนง (Phra Khanong Station) และไม่กี่ร้อยเมตรจากทางขึ้นทางพิเศษฉลองรัช ทำให้ผู้ใช้บริการสามารถเข้าถึงทรัพย์สินของโครงการได้อย่างสะดวกสบายและหลากหลายรูปแบบ อีกทั้งกลุ่มผู้เช่าและผู้ใช้บริการของทรัพย์สินของโครงการยังสามารถเดินทางไปยังสถานที่สำคัญอีกมากมายที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง ไม่ว่าจะเป็นสถานที่ราชการ สถานศึกษา สถานพยาบาล ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า นอกจากนี้ ราคาค่าเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นยังเป็นผลมาจากการปรับปรุงและซ่อมแซมอาคารให้ทันสมัย สวยงามและสามารถใช้งานได้อย่างสม่ำเสมอ มีพื้นที่ส่วนกลางที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของคนทุกกลุ่ม ซึ่งปัจจัยทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ทำให้สามารถเชื่อมั่นได้ว่า ทรัพย์สินของโครงการจะมีศักยภาพในการแข่งขันตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล

7.1.7 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการสรรหาผู้เช่ารายใหม่เมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาสัญญาเช่าของทรัพย์สินของโครงการ รวมถึงใกล้สิ้นสุดระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดิน

BPKN3 จะเข้าทำทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าในทรัพย์สินของโครงการแต่ละราย โดยสัญญาเช่าจะกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่เช่า ในส่วนของสัญญาบริการ จะกำหนดขอบเขตการบริการที่ผู้เช่าจะได้รับ ซึ่งสัญญาทั้งคู่จะมีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี

เพื่อลดความเสี่ยงในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนเป็นจำนวนมากหากผู้เช่ารายเดิมประสงค์จะไม่ต่อสัญญาเช่าในคราวเดียวกัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ BPKN3 ได้ทำการบริหารจัดการสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้ระยะเวลาครบกำหนดของที่กระจายตัวมากขึ้น อีกทั้ง ยังมีการกำหนดให้ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ที่จะต่อหรือขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ BPKN3 มีเวลาเพียงพอในการตกลงเงื่อนไขและเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ รวมถึงสรรหาผู้เช่ารายใหม่อย่างมีประสิทธิภาพ

ในส่วนของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการสิ้นสุดระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดิน เนื่องด้วยทรัพย์สินของโครงการมีลักษณะเป็นสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร โดยมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าเป็นระยะเวลาทั้งหมด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592 หรือวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2597 ในกรณีที่มีการขยายอายุสัญญาเช่าที่ดิน ดังนั้น การ

จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการจึงสามารถทำได้ในระหว่างช่วงระยะเวลาการเช่าดังกล่าวเท่านั้น ส่งผลกระทบเชิงลบต่อการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ หรือการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าที่ดิน

อย่างไรก็ดี ในการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่านั้น ส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวมีโอกาสเกิดขึ้นเพียงในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้าย ก่อนอายุของสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารจะสิ้นสุดลง นอกจากนี้ ผู้เช่าบางกลุ่มอาจมีความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงาน หรือพื้นที่ภายในอาคารเพื่อใช้ประโยชน์เพียงช่วงระยะเวลาสั้น ซึ่ง BPKN3 และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันวางแผนล่วงหน้า เพื่อให้สามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล

7.1.8 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของโครงการอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินของโครงการมีไม่เพียงพอ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินของโครงการอย่างเหมาะสม เพื่อให้ทรัพย์สินของโครงการมีสภาพเหมาะสมในการใช้งานและสามารถจัดหาผลประโยชน์ ซึ่งในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์วางแผนในการจัดสรรเงินสำรองเพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินของโครงการผิดพลาด อาจส่งผลให้ BPKN3 มีเงินสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สินของโครงการเพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขัน รวมถึงความสามารถในการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินของโครงการยังคงมีสภาพที่ค่อนข้างใหม่ และมีการดูแลรักษาดีอย่างต่อเนื่อง โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ร่วมกับ BPKN3 และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำการประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน และจัดทำแผนการสำรองเงินสำหรับค่าปรับปรุงอาคารในอนาคตเป็นประจำทุกปี ทั้งนี้ BPKN3 ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับซ่อมแซมปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน และกำหนดให้มีการกันสำรองเงินสำหรับค่าปรับปรุงอาคารในอนาคตรวมกันประมาณร้อยละ 4.0 – 5.0 ของรายได้จากการดำเนินงานในแต่ละปีตลอดอายุโครงการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ปีที่ 1 - ปีที่ 6: ร้อยละ 1.5 ของรายได้ทั้งหมดในปีนั้น ๆ ของโครงการ ปีที่ 7 - ปีที่ 16: ร้อยละ 2.5 ของรายได้ทั้งหมดในปีนั้น ๆ ของโครงการ ปีที่ 17 เป็นต้นไป: ร้อยละ 5.0 ของรายได้ทั้งหมดในปีนั้น ๆ ของโครงการ
สำรองค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ปีที่ 1 - ปีที่ 6: ร้อยละ 2.5 ของรายได้ทั้งหมดในปีนั้น ๆ ของโครงการ ปีที่ 7 - ปีที่ 16: ร้อยละ 2.0 ของรายได้ทั้งหมดในปีนั้น ๆ ของโครงการ ปีที่ 17 เป็นต้นไป: ไม่มีการสำรองค่าปรับปรุงอาคาร เนื่องจากใกล้สิ้นสุดอายุสัญญา

จากการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปีของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (IRR Sensitivity Analysis) ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความเห็นว่า การประมาณค่าใช้จ่ายซ่อมแซมทรัพย์สินและเงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเพียงพอต่อการซ่อมบำรุงทรัพย์สินของโครงการ และจากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต การปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Maintenance) อาทิ การปรับปรุงซ่อมแซมพื้นที่เช่า การปรับปรุง/เปลี่ยนเครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบไฟฟ้า เป็นต้น จะเกิดขึ้นโดยประมาณทุก ๆ 10 ปีของอายุทรัพย์สินเท่านั้น

7.1.9 ความสูญเสียที่มิได้มีการทำประกันภัยไว้หรือเกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัยอาจส่งผลกระทบทางลบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

ภายใต้เงื่อนไขในสัญญา RSTA ได้กำหนดว่า BPKN3 จะต้องจัดให้มีและรักษาไว้ซึ่งการทำประกันภัย และรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการทำประกันภัยดังกล่าวตลอดอายุโครงการ อย่างไรก็ดี ความสูญเสียบางประเภทอาจเป็นความสูญเสียที่ไม่ได้อยู่ในขอบเขตของสัญญาประกันภัยได้ หรืออาจไม่คุ้มค่าในทางเศรษฐกิจที่จะเข้าทำสัญญาประกันภัย เช่น ความสูญเสียอันเกิดจากการจลาจล สงคราม หรือการก่อการร้าย ดังนั้น หากเกิดความสูญเสียที่ไม่ได้มีการทำประกันภัยไว้หรือไม่ได้อยู่ในขอบเขตความคุ้มครองของประกันภัยที่มีอยู่ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจต้องสูญเสียเงินลงทุน รวมทั้งกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินของโครงการในอนาคตได้

นอกจากนี้ แม้ว่าในกรณีที่เกิดความสูญเสียซึ่งได้รับความคุ้มครองจากการประกันภัย แต่ BPKN3 อาจยังต้องชำระเงินจำนวนมากเพื่อฟื้นฟูความเสียหายก่อนที่บริษัทผู้รับประกันภัยจะชำระค่าสินไหมให้แก่ BPKN3 สำหรับความสูญเสียดังกล่าว อีกทั้งในกรณีที่มูลค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นสูงกว่าทุนทรัพย์ที่เอาประกัน อาจส่งผลกระทบเชิงลบต่อผลการดำเนินงานของ BPKN3 และผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เช่นกัน อีกทั้งวงเงินของการทำประกันภัยจะอยู่ภายใต้ดุลยพินิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและปัจจัยอื่น ๆ จึงเป็นไปได้ที่การทำประกันภัยอาจจะไม่ครอบคลุมมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน หรืออาจจะไม่ครอบคลุมทุกความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นต่อทรัพย์สิน

ทั้งนี้ เพื่อลดผลกระทบของความเสี่ยงข้างต้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดให้มีการทำกรมธรรม์ประกันภัยบนทรัพย์สินของโครงการทั้งหมด 3 ส่วน ได้แก่ (1) ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Accidental Damage (Property) Insurance) (2) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) (3) ประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3.1

7.1.10 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ และไม่มีผลการดำเนินงานให้อ้างอิง ทำให้นักลงทุนอาจมีข้อมูลไม่เพียงพอในการใช้อ้างอิงเพื่อตัดสินใจเข้าลงทุน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่เมื่อวันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ในครั้งนี้เท่านั้น ผู้ลงทุนจึงอาจไม่มีข้อมูลเพียงพอสำหรับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อประกอบการตัดสินใจเข้าลงทุนได้

อย่างไรก็ดี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีคณะผู้บริหารที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจเป็นอย่างดี อีกทั้งผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ BPKN3 ยังได้พิจารณาจัดจ้างบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ BC เป็นผู้รับมอบหมายงานฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป และฝ่ายบริหารทรัพย์สินในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งจะสามารถช่วยลดปริมาณงานในฝ่ายงานสำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ จากการประเมินความสามารถในการปฏิบัติงาน รวมถึงผลงานโครงการที่ประสบความสำเร็จของ BC ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความเชื่อมั่นว่า BC มีคุณสมบัติครบถ้วนและเหมาะสม มีความพร้อมในการปฏิบัติงาน สามารถดำเนินโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ การออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ในครั้งนี้ ได้มีการระบุทรัพย์สินของโครงการอย่างชัดเจน และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับนั้นจะขึ้นอยู่กับทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ลงทุนจึงสามารถวิเคราะห์การลงทุนโดยอ้างอิงจากการวิเคราะห์ทรัพย์สินของโครงการแทนการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอดีตของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการในส่วนที่ 3 ข้อ 3

7.1.11 ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจไม่ได้แสดงมูลค่าที่แท้จริง และผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่า ราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้

เนื่องจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการได้จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐาน ณ วันที่มีการจัดทำรายงานการประเมิน ซึ่งปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ เช่น สภาวะตลาดของอาคารสำนักงานให้เช่า ความสามารถในการแข่งขัน ภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย ล้วนเป็นเพียงปัจจัย ณ ช่วงเวลาหนึ่งและอาจสามารถเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญได้ในอนาคต รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นในปัจจุบันนี้จึงไม่อาจสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้อย่างเหมาะสม รวมถึงผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่า มูลค่าทรัพย์สิน จะสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ด้วยเช่นกัน ดังนั้น จากความไม่แน่นอนของปัจจัยที่กล่าวข้างต้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิต่ำกว่าที่คาดการณ์ รวมถึงอาจไม่ได้รับการชำระคืนเงินต้นคืนทั้งจำนวน

7.1.12 ความเสี่ยงจากกรณีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการ

ที่ดินซึ่งเป็นสถานที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะยาวระหว่าง บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด (ผู้ให้เช่าที่ดิน) และ BPKN3 (ผู้เช่าที่ดิน) โดยมีระยะเวลาเช่าที่ดินทั้งหมด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592 ซึ่งในปัจจุบัน สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 24 ปี ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าที่ดินอาจพิจารณายกเลิกสัญญากับผู้เช่าที่ดินได้ หากผู้เช่าที่ดินไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อันได้แก่ การผิดนัดจ่ายค่าเช่าเกินกว่า 2 งวดในหนึ่งปีปฏิทิน และไม่ปฏิบัติตามให้ถูกต้องตามสัญญาที่ผู้ให้เช่าที่ดินแจ้งเตือนภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ

เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากกรณีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดมาตรการที่สำคัญเพื่อติดตามและกำกับดูแลให้ BPKN3 ปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอย่างเคร่งครัด เช่น การตรวจสอบให้การชำระค่าเช่าที่ดินของ BPKN3 ให้แก่ผู้ให้เช่าที่ดิน เป็นไปตามขั้นตอนวิธีการชำระเงินและภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งภายหลังจากการชำระค่าเช่าที่ดินแล้วเสร็จ ผู้ได้รับมอบหมายให้จัดทำบัญชีของ BPKN3 จะต้องจัดเตรียมรายงานต่าง ๆ ประกอบด้วยรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในแต่ละเดือนให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 ของเดือนถัดไป และหัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงินของ BPKN3 จะดำเนินการตรวจสอบและสอบทานข้อมูลดังกล่าวให้เป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน ก่อนนำส่งให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาตรวจสอบเป็นลำดับถัดไป

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะทำหน้าที่ตรวจสอบและสอบทานข้อมูลที่ได้รับจาก BPKN3 เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดเก็บรายได้และการจ่ายเงินของโครงการ ซึ่งรวมถึงการชำระค่าเช่าที่ดิน ในแต่ละเดือนเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน ในกรณีที่ตรวจพบเจอการผิดนัดชำระค่าเช่าที่ดินของ BPKN3 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ BPKN3 แก้ไขปัญหา

อย่างเหมาะสมและทันท่วงที นอกจากนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องเปิดเผยข้อมูลของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ให้แก่ทรัสตีเพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตีต่อบริษัทฯ โดยจะนำส่งข้อมูลต่าง ๆ ให้แก่ทรัสตีภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งมีตัวอย่างเอกสารที่สำคัญ ได้แก่ เช่น รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับและรายจ่าย รายงานการจ่ายส่วนแบ่งส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินประจำปี เช่น สำเนารายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สำเนารายงานการตรวจสอบทรัพย์สิน สำเนางบการเงิน และการคาดการณ์กระแสเงินสด เป็นต้น จึงเป็นกลไกที่มีส่วนช่วยติดตามการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินได้อย่างรัดกุม

ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดด้วยเหตุข้างต้น บรรดาสิ่งปลูกสร้างในที่ดินจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่ดิน หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่าที่ดินกำหนดทันที และผู้ให้เช่าที่ดินจะมีสิทธิให้ผู้เช่าที่ดินรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและปรับสภาพที่ดินให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยให้งานได้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าที่ดิน โดยกำหนดให้ผู้เช่าที่ดินรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้เสร็จสิ้นภายใน 120 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือการแจ้งรื้อถอนจากผู้ให้เช่า

อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาแล้วเห็นว่า ความเสี่ยงที่ BPKN3 หรือผู้เช่าที่ดินจะถูกยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินนั้นค่อนข้างต่ำ เนื่องจาก BPKN3 ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพตลอดระยะเวลากว่า 4 ปี นับตั้งแต่การก่อสร้างทรัพย์สินของโครงการแล้วเสร็จ รวมถึงไม่มีประวัติการผิดนัดชำระค่าเช่าที่ดิน นอกจากนี้ ภายหลังจากการระดมทุนสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ BPKN3 พิจารณาจัดจ้าง BC เพื่อทำหน้าที่ในส่วนงานทั้งหมด 2 ประเภท ได้แก่ การบริหารทรัพย์สินในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และฝ่ายงานด้านบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป ซึ่ง BC เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการด้านบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีความเชื่อมั่นว่า BC จะมีความพร้อมในการปฏิบัติงานสามารถดำเนินโครงการได้อย่างมืออาชีพด้วยเช่นกัน

7.1.13 ความเสี่ยงจากกรณีที่ทรัพย์สินของโครงการที่ถูกเวนคืนจากหน่วยงานราชการ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ BPKN3 อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานราชการเวนคืนทรัพย์สินของโครงการทั้งหมด หรือบางส่วน ซึ่งจะทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ BPKN3 ไม่อาจใช้ทรัพย์สินของโครงการในการหาผลประโยชน์สำหรับการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ BPKN3 อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ BPKN3 จ่ายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามประมาณการที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ BPKN3 จะได้รับนั้นขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานราชการที่รับผิดชอบในการเวนคืน

จากการศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ของทรัพย์สินของโครงการผู้ออกโทเคนดิจิทัล พบว่า ที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการไม่อยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง และไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐบาลที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินในบริเวณดังกล่าว อย่างไรก็ดี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐซึ่งอาจเกิดขึ้นหรือเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

7.1.14 ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินของโครงการจะถูกจำหน่ายในมูลค่าที่ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัด

เมื่อเกิดเหตุผิดนัด ทรัสตีอาจดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือดำเนินการให้ BPKN3 จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับ เนื่องจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการอาจไม่ได้เป็นไปในมูลค่าที่ดีที่สุด

อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดนโยบายการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ (ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 2.7) โดยการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สิน และจัดสรรผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์

7.1.15 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับข้อพิพาทและคดีความของ BPKN3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 BPKN3 ไม่มีคดีความที่ค้างพิจารณาอยู่ที่ศาล

7.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ BPKN3

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ BPKN3 จะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมทั้งหมดที่รองรับการเสนอขายครั้งนี้ ผู้ลงทุนจึงต้องพึ่งพาการปฏิบัติตามข้อผูกพันโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ BPKN3 (แล้วแต่กรณี) เพื่อดำเนินการที่จำเป็นในการบังคับสิทธิทั้งหลายของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ BPKN3 ภายใต้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ใช่ผู้ถือหุ้น และไม่มีอำนาจ

ควบคุมการจัดการเหนือผู้ออกโทเคนดิจิทัลหรือ BPKN3 จึงอาจเป็นการยากที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะเรียกร้องหรือดำเนินการให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลบังคับใช้สิทธิของผู้ออกโทเคนดิจิทัลหรือ BPKN3 ภายใต้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องดังกล่าวหากคู่สัญญาของธุรกรรมไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันของตนภายใต้ธุรกรรมนั้น

เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงแต่งตั้งทรัสตีเพื่อทำหน้าที่ในการคุ้มครองและดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อป้องกันไม่ให้ หุ้นของ BPKN3 และทรัพย์สินของโครงการ ไม่ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีหรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกรณีที่มีการทำผิดข้อกำหนด หรือหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเอกสารแนบ 3) นอกจากนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถดำเนินการทางกฎหมายต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามคำรับรองที่ให้ไว้ตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

นอกจากนี้ บุคลากรที่จะดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการหลัก ได้แก่ คณะฝ่ายจัดการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล คณะฝ่ายบริหารทรัพย์สินของ BPKN3 รวมถึง BC ในฐานะผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้อง ล้วนแล้วแต่เป็นผู้มีประสบการณ์ ความรู้ และความเชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี จึงสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมืออาชีพและมีประสิทธิภาพ ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงสามารถมั่นใจได้ว่า ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ BPKN3 มีศักยภาพในการดำเนินโครงการโทเคนดิจิทัลได้ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

7.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล และการเสนอขายครั้งนี้

7.3.1 โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ไม่ใช่หุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงไม่สามารถมีส่วนเกี่ยวข้องกับการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงนโยบาย และการดำเนินกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้กำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรผลตอบแทน การบริหาร การดำเนินโครงการอ้างอิง รวมถึงนโยบายอื่น ๆ ที่สำคัญ โดยอาจทบทวนหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายดังกล่าวให้มีความเหมาะสมกับสภาพธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ อย่างไรก็ดี ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถมีส่วนในการกำหนดนโยบายดังกล่าวได้ ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงนโยบายที่อาจเกิดขึ้น

7.3.2 โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์อาจมีสภาพคล่องในการซื้อขายต่ำ

ในปัจจุบัน โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์สามารถซื้อขายผ่านบิทคับ เอ็กซ์เชนจ์ (Bitkub Exchange) อย่างไรก็ตาม แม้จะมีการจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลเพื่อรองรับการซื้อขายโทเคนดิจิทัล ยังมีปัจจัยหลายประการที่อาจส่งผลกระทบทางลบต่อสภาพคล่อง หรือราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ได้ ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่อาจรับรองได้ว่า ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ที่ตนถือได้บนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และไม่อาจรับรองราคาที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ที่ตนถือได้ โดยตัวอย่างปัจจัยที่ส่งผลลบต่อราคาตลาดโทเคนดิจิทัลมีดังต่อไปนี้

1) ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง หรือที่คาดการณ์ไว้ ฐานะทางการเงิน และสภาพคล่องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
2) การเผยแพร่รายงานการวิจัยเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรืออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์กลุ่มพาณิชยกรรมและอาคารสำนักงาน
3) การเปลี่ยนแปลงการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินของโครงการ หรือทรัพย์สินอื่นในบริเวณใกล้เคียง
4) การคาดการณ์ของสื่อต่าง ๆ หรืออุตสาหกรรมการลงทุน ซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรืออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์กลุ่มพาณิชยกรรมและอาคารสำนักงาน
5) อัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนเลือกลงทุนในสินทรัพย์อื่นแทนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์
6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎเกณฑ์ นโยบายของรัฐบาล หรือการตรากฎหมายใหม่ที่ส่งผลกระทบแง่ลบต่อการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
7) ความผันผวนของราคาและปริมาณการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
8) สภาวะตลาดและเศรษฐกิจของประเทศไทยโดยรวม รวมถึงสภาวะปัจจุบันของตลาดสินเชื่อและตลาดทุน
9) กลไกการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) ตามข้อ 2.2.6 จะทำให้จำนวนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ในตลาดรองลดลง ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาสภาพคล่องและราคาในช่วงปีท้ายของโครงการ

ปัจจัยที่กล่าวไปข้างต้นเป็นเพียงตัวอย่างที่อาจส่งผลในแง่ลบต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เท่านั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่ามีปัจจัยอื่นใดหรือไม่ ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องก่อนการตัดสินใจลงทุน

7.3.5 ความเสี่ยงในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนอาจเลือกลงทุนในสินทรัพย์อื่นแทนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

อัตราดอกเบี้ยในตลาดที่ปรับตัวสูงขึ้นอาจทำให้ผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้น หรือเลือกลงทุนในสินทรัพย์อื่นที่ได้ผลตอบแทนสูงกว่า ซึ่งส่งผลกระทบต่อราคาของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ในตลาดรอง

7.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่จะนำมาใช้เพื่อรองรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

7.4.1 กฎเกณฑ์ในการกำกับดูแลที่มีในปัจจุบันที่ใช้บังคับกับเทคโนโลยีบล็อกเชน โทเคนดิจิทัล และการเสนอขายโทเคนดิจิทัลยังคงอยู่ระหว่างการพัฒนาแก้ไข ทำให้มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับแนวทางของกฎระเบียบในอนาคต

ในปัจจุบัน โทเคนดิจิทัลซึ่งรวมถึง โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ตลอดจนเทคโนโลยีบล็อกเชน TKX Chain ที่จะนำมาใช้เพื่อออกโทเคนดิจิทัลในการเสนอขายครั้งนี้มีพัฒนาการอย่างรวดเร็ว ทำให้กฎระเบียบที่บังคับใช้ควบคุมมีความแตกต่าง และอาจเกิดความขัดกันระหว่างกฎหมายของประเทศไทยและกฎหมายของต่างประเทศ อีกทั้งกฎระเบียบที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันยังขาดความชัดเจน และคลุมเครือในบางประเด็น ส่งผลให้หน่วยงานกำกับดูแลของประเทศไทยและต่างประเทศอาจมีการออกกฎหมาย กฎเกณฑ์ คำแนะนำ แนวทาง วิธีปฏิบัติ คำวินิจฉัย หรือมาตรการอื่น เพิ่มเติมในอนาคต (รวมถึงการบังคับใช้กฎเกณฑ์ที่มีอยู่ในทางที่ก่อให้เกิดผลกระทบด้านลบ) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการเข้าถึงตลาดซื้อขาย หรือศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ตลอดจนโครงสร้าง สิทธิ มูลค่า และความสามารถในการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล นอกจากนี้ หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่ต้องอาศัยการตีความ หรือที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมนั้นได้อาจก่อให้เกิดผลลัพธ์ทางลบในทางกฎหมาย เช่น ค่าปรับทางปกครอง เป็นต้น

7.4.2 ภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ เช่น การยักยอกการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (hack) การติดมัลแวร์ หรือ ความเสียหายอื่น ๆ ต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ หรือเครือข่ายบล็อกเชนที่ใช้ออกโทเคนดิจิทัล

การละเมิดความปลอดภัยมัลแวร์คอมพิวเตอร์ และการบุกรุกด้วยการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (hack) เป็นปัญหาที่พบได้บ่อยนับแต่มีการเริ่มพัฒนาเครือข่ายบล็อกเชนเป็นต้นมา การละเมิดความปลอดภัยด้วยการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ หมายถึง ความพยายามที่จะเข้าถึงข้อมูลหรือระบบโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือเจตนาให้เกิดการทำงานที่ผิดปกติ หรือความสูญหาย หรือเสียหายของข้อมูลซอฟต์แวร์ ฮาร์ดแวร์ หรืออุปกรณ์คอมพิวเตอร์อื่น ๆ รวมถึงการติดไวรัสคอมพิวเตอร์ ไม่ว่าจะโดยเจตนาหรือไม่ก็ตาม ซึ่งอาจเป็นอันตรายหรือก่อให้เกิดความเสียหายต่อซอฟต์แวร์ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ที่อยู่บน TKX Chain และส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล

อย่างไรก็ตาม การออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์นั้นดำเนินการโดยใช้ TKX Chain ซึ่งเป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และรองรับการใช้งานในรูปแบบ Enterprise-grade มีมาตรฐานในการออกแบบระบบเพื่อความปลอดภัย และมีการตรวจสอบจุดอ่อนด้านความปลอดภัยโดยบริษัทภายนอกที่มีความน่าเชื่อถือก่อนจะขึ้นให้บริการ ดังนั้น ผู้ให้บริการเสนอขายโทเคนดิจิทัลจึงมีความเห็นว่า ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์นี้มีความเป็นไปได้น้อย

7.5 ปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ

7.5.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมายระเบียบข้อบังคับ มาตรฐานการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย รวมถึงมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) ซึ่งทำให้งบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ ขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

7.5.2 ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ BPKN3 เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งตามกฎหมายไทยและมีหน้าที่ต้องชำระภาษีเงินได้นิติบุคคล (ถ้ามี)

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ BPKN3 เป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนในประเทศไทย จึงมีหน้าที่ต้องชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20.0 ของกำไรสุทธิที่ต้องเสียภาษีหากผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือ BPKN3 มีกำไรสุทธิที่ต้องเสียภาษี ทั้งนี้ จากแนวทางการบันทึกบัญชีที่จะบันทึกผลตอบแทนที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นรายจ่าย และผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ BPKN3 มีแนวทางในการจ่ายกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเกือบทั้งหมดให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ BPKN3 มีแนวโน้มที่จะไม่มีกำไรสุทธิที่จะนำไปคำนวณภาษีในแต่ละงวดในช่วงปีแรก ๆ ของโครงการ อีกทั้งตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร มาตรา 65 จัตวา ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ BPKN3 สามารถนำผลขาดทุนสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีก่อน ๆ ยกมาไม่เกิน 5 ปีก่อนรอบระยะเวลาบัญชีปีปัจจุบันเพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อลดภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือ BPKN3 จะต้องชำระได้ (Tax Loss Carry Forward)

อย่างไรก็ดี BPKN3 มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลในกรณีที่มีการรับรู้ผลกำไรที่มากขึ้นจากการดำเนินโครงการตามแผนงาน โดยแม้ว่า BPKN3 จะสามารถนำ Tax Loss Carry Forward มาใช้หักกลบลดภาษีเงินได้นิติบุคคลได้ แต่ BPKN3 ก็อาจมีแนวโน้มที่จะต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่ง BPKN3 จะต้องกันเงินสำรองไว้ส่วนหนึ่งสำหรับชำระภาษีเงินได้นิติบุคคล ทำให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับในงวดดังกล่าวจะลดลงตามจำนวนเงินที่กันสำรอง

7.5.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัล และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หลักเกณฑ์ และระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การซื้อขายโทเคนดิจิทัล หรือการซื้อขาย โอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 อาจต้องชำระค่าภาษีและค่าธรรมเนียมในอัตราที่สูงขึ้น หรือแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน โดยอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน

7.5.3 ความเสี่ยงทางการเมือง

จากการที่สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยเคยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศไทย เช่น เงินลงทุนจากผู้ลงทุนต่างชาติลดลง ดังนั้น การเกิดปัญหาทางการเมืองในอนาคตอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

8. การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์ที่จะนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

1) มีระบบงานที่สามารถรองรับการเชื่อมต่อกับ TKX Chain และ ERC-20 Token มีระบบงานที่สามารถเผยแพร่รหัสของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (Investor ID) ที่ผ่านการตรวจสอบแล้วอย่างน้อย 1 ครั้งต่อวัน ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
2) มีระบบงานหรือวิธีการอื่นใดที่รองรับให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีช่องทางในการสื่อสารกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล
3) มีระบบงานหรือวิธีการอื่นใดที่รองรับฟังก์ชันการเป็นตัวแทนการโอนโทเคนดิจิทัล
4) มีระบบงานที่รองรับการถ่ายโอนข้อมูลธุรกรรม (Transaction Trail) ไปยังระบบบล็อกเชนและผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ปัจจุบัน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอยู่ในระหว่างการพิจารณาศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลซึ่งเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เข้าจดทะเบียนซื้อขาย หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาแล้วเสร็จจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบต่อไป

กรณีที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลพิจารณารับจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายจะเป็นผู้ดำเนินการโอนเหรียญจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยจะต้องเป็นกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุนรายเดียวกับที่เป็นผู้ซื้อโทเคนดิจิทัลเท่านั้น ซึ่งภายหลังจะถูกจัดเก็บโดยศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตามหลักเกณฑ์และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องต่อไป

9. เงื่อนไขในการซื้อขาย และการโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลในตลาดรอง

เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแล ติดตาม และคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถซื้อ ขาย และโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ในตลาดรองผ่านศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลหรือผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ต. และกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเท่านั้น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังไม่อนุญาตให้มีการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ไม่ได้เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่ไม่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้

ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์แล้วเสร็จ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายจะได้รับโทเคนดิจิทัลของตนในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่แจ้งไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หลังจากที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลรับให้โทเคนดิจิทัลสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดรองได้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถเลือกได้ว่า จะทำการโอนโทเคนดิจิทัลของตนในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล หรือคงสภาพโทเคนดิจิทัลไว้แบบเดิม ทำให้กรณีที่โทเคนดิจิทัลสามารถเข้าไปจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแล้วเสร็จโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในภาพรวมอาจจะอยู่ได้ทั้งบน Digital Wallet ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล และบน Token X Wallet

ทั้งนี้ ในกรณีที่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือขึ้นทะเบียนกับผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลรวมกันมากกว่า 1 แห่ง การโอนโทเคนดิจิทัลระหว่างศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ ระหว่างผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล จะขึ้นอยู่กับนโยบาย ระเบียบ กฎเกณฑ์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่เกี่ยวข้อง โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย ระเบียบ กฎเกณฑ์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและ/หรือ ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ รวมทั้งค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ต่อไป

ส่วนที่ 5

กองทรัสต์และทรัสตี

ส่วนที่ 5
กองทรัสต์และทรัสตี

กลไกความคุ้มครองภายใต้โครงสร้างของการมีกองทรัสต์ และทรัสตี

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Trust for Summer Point Token อนึ่ง ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลก่อตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทรัสตีมีหน้าที่เป็นทรัสตีเพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

สรุปสาระสำคัญของกองทรัสต์และหน้าที่หลักของทรัสตี มีดังนี้

ชื่อกองทรัสต์	**ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์** และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า **Trust for Summer Point Token**
รายละเอียดของกองทรัสต์	กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นของนิติบุคคลเฉพาะกิจ ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Passive Trust) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 23/2564 เรื่อง การกำหนดประเภทธุรกรรมในตลาดทุนที่ให้ใช้ทรัสต์ได้ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (“**กร. 23/2564**”) และกฎที่เกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และกฎหมายทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
อายุ	กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นจนถึงวันที่ครบกำหนดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล (Maturity) หรือเมื่อครบอายุของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ หรือวันที่เลิกกองทรัสต์โดยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือโดยผลของกฎหมาย
วัตถุประสงค์	กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**คณะกรรมการ ก.ล.ต.**”) ประกาศกำหนดให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลก่อตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศ กร. 23/2564 ในการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อมิให้ทรัพย์สินของโครงการถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
ทรัพย์สินในกองทรัสต์	หุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (“**BPKN3**”) ผู้เป็นเจ้าของและถือกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานและร้านค้า (Mixed-use retail and office building) สูง 5 ชั้น พร้อมที่จอดรถชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ตั้งอยู่ติดรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพระโขนง ปากซอยสุขุมวิท 69 ติดที่ทำการไปรษณีย์พระโขนง ขนาดพื้นที่เช่ารวม 5,797 ตารางเมตร (“**โครงการฯ**”) รวมทั้งสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการฯ (โครงการฯ และสิทธิการเช่าที่ดิน รวมเรียกว่า “**ทรัพย์สินโครงการ**”) ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดกระแสรายรับของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์ พ้อยท์ โดยที่ทรัสตีจะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 1 รายซึ่งทรัสตีเป็นผู้แต่งตั้ง ถือหุ้นอีก 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสตีกำหนดเท่านั้น)
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	การก่อตั้งทรัสต์จะมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการให้ทรัสตีได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ใน BPKN3 ซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ (ก) การซื้อขายกระแสรายรับ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่า ค่าบริการ หรือหาประโยชน์ด้วยวิธีการอื่นใด ๆ ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการบริหารโครงการฯ) สำเร็จตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA (ข) BPKN3 ได้นำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้สถาบันการเงินของ BPKN3 และดำเนินการให้ทรัพย์สินของโครงการปลอดจากภาระจำนองที่มีอยู่เรียบร้อยแล้ว และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ (ค) ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของ BPKN3 กับกระทรวงพาณิชย์ โดยกำหนดให้การเปิดปิดบัญชีธนาคาร และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ BPKN3 จะกระทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BPKN3 ก่อน

ผู้ก่อตั้งทรัสต์	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้รับผลประโยชน์	ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
หน้าที่หลักของทรัสตี	1) ทรัสตีมีหน้าที่แต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ซึ่งมีความน่าเชื่อถือและมีคุณสมบัติ เพื่อเป็นผู้ดูแลและเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ การแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ต้องทำเป็นสัญญาแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian Agreement) และแจ้งให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทราบการแต่งตั้งดังกล่าว โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) 2) ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) 3) ในกรณีที่ทรัสตีต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ถือหุ้นของ BPKN3 ในการแต่งตั้งกรรมการของ BPKN3 ให้ทรัสตีพิจารณาตามคุณสมบัติของกรรมการที่มีการระบุไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อบังคับของ BPKN3 (ถ้ามี) 4) ทรัสตีต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ BPKN3 ดำเนินการให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การสอบทานการจ่ายผลตอบแทนให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล 5) ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว (2) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นตามที่เห็นสมควร รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การฟ้องร้องดำเนินคดีหรือการดำเนินการทางกฎหมายอื่นใดที่จำเป็นเพื่อติดตามและเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัสตีสามารถแจกจ่ายเงินหรือผลประโยชน์จากการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ได้ตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 6) หากมีการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสตีต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้ด้วย (1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ (2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ แผนธุรกิจ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (3) เข้าร่วมประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี) ในกรณีที่เป็นการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทรัสตีต้องจัดให้มีช่องทางสำหรับการตอบข้อซักถาม ให้ความเห็น ทักท้วง และแจ้งต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวรรคหนึ่งด้วย 7) ในกรณีที่ทรัสตีเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือโทเคนดิจิทัล ให้ทรัสตีคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ 8) ทรัสตีเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์ เพื่อมิให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทรัสตีจึงมิได้มีหน้าที่ในการบริหารจัดการ BPKN3 แต่อย่างใด เว้นแต่กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

	9) ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ทรัสตีมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) ห้ามมิให้ทรัสตีนำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสตี อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้ตกเป็นโมฆะ (2) แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี รวมทั้งระบุในเอกสารการทำนิติกรรมหรือธุรกรรมดังกล่าวว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี (3) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสตี ในกรณีทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่ (4) ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือหรือทรัพย์สินโครงการในกรณีผิดนัดและชำระคืนเงินใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (5) ควบคุมดูแลให้มีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหนังสือชี้ชวน (6) ทำหน้าที่รวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (7) ดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีหรือดำเนินการทางกฎหมายอื่นใดที่จำเป็นเพื่อติดตามและเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากบุคคลใด เพื่อดำเนินการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้กำหนด และ/หรือ เพื่อบังคับชำระหนี้ภายใต้ข้อตกลงหรือสัญญาใดจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัสตีสามารถแจกจ่ายเงินหรือผลประโยชน์จากการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ได้ตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (8) จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรับรองงานในความรับผิดชอบของทรัสตีได้อย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสตีครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ (ก) การจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ (ข) การเก็บรักษาทรัพย์สินโดยมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่น หรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี (ค) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่าย และหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ (ง) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ และมิให้มีการทุจริตต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล (จ) การแยกทรัพย์สินและงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่นหรือของทรัสตี โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี ในกรณีที่มีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสตีมีหน้าที่ต้องจัดทำงบการเงิน โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการแทนได้ (ฉ) จัดให้มีช่องทางสำหรับการตอบข้อซักถาม ให้ความเห็น ทักท้วง และแจ้งต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล สำหรับกรณีการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อกระทำการต่าง ๆ 10) ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ต่อไปนี้ กรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

	(1) ดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และให้ส่งสำเนาซึ่งได้แก้ไขนั้นให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงนาม หรือวันที่มีการแก้ไข ตามแต่กรณี (2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสตีดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้รับประโยชน์โดยรวม (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และ/หรือ การก่อตั้งกองทรัสต์ที่ออกตามกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และพระราชบัญญัติทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง 11) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์โดยรวม กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ 12) แก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสตีกับกองทรัสต์ให้สิ้นไป หากไม่สามารถแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสตีแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบถึงเหตุความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยละเอียด และให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีมติเปลี่ยนแปลงทรัสตี และดำเนินการเพื่อให้มีทรัสตีรายใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยต้องคำนึงความหลักความเป็นอิสระของทรัสตีตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 13) ดำเนินการเก็บหรือจ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงหักภาษี ณ ที่จ่าย ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด 14) ให้แต่งตั้งผู้ก่อตั้งทรัสต์ทำหน้าที่ชำระบัญชีของกองทรัสต์การจัดการทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ชำระบัญชีได้ ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการจัดหาบุคคลอื่นใด ซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดเข้ามาทำหน้าที่ชำระบัญชีของกองทรัสต์แทนได้
เหตุผิดนัด	ในกรณีที่มีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ให้ถือเป็นเหตุผิดนัด 1) ในกรณีที่มีผลตอบแทนรายไตรมาสตามวิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ของหนังสือชี้ชวน แต่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่นำมาชำระเงินตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่มีผลตอบแทนรายไตรมาสตามวิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ของหนังสือชี้ชวนเพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ กรณีดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล 2) เมื่อ BPKN3 ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน หรือ ไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพัน และ/หรือ หน้าที่ของตนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA 3) เมื่อ BPKN3 เลิกจ้างผู้บริหารโครงการฯ หรือ กระทำการหรืองดเว้นกระทำการอันเป็นการผิดสัญญาในการบริหารจัดการโครงการฯ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่ชำระค่าตอบแทน หรือหนี้เงินใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว และมิได้ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากทรัสตี ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีที่ต้องมีการเลิกจ้างผู้บริหารโครงการฯ ตามที่กำหนดในสัญญาจ้างบริหารโครงการฯ ซึ่งได้รับมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน 4) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 หรือเพื่อขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง 5) เมื่อมีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการที่ชอบด้วยกฎหมาย อันส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการดังกล่าว เป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่า

	เป็นเหตุสุดวิสัยที่มิได้เป็นความผิดและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น 6) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 เข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการ หรือชำระบัญชี หรือ 7) เมื่อวิธีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
การดำเนินการเมื่อเกิดเหตุผิดนัด	เมื่อทรัสตีทราบถึงหรือได้รับแจ้งว่า ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ชำระเงินใด ๆ ตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเกินกว่า 1 ไตรมาส หรือ BPKN3 ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA เกินกว่า 1 ไตรมาส ให้ทรัสตีส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 (กรณี BPKN3 เป็นผู้กระทำผิดหน้าที่) ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 30 วัน ทั้งนี้ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลต้องแจ้งให้ทรัสตีทราบถึงเหตุผิดนัดข้างต้นทันทีที่ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า เมื่อเกิดเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในสัญญา ให้ทรัสตีดำเนินการดังนี้ 1) ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือในฐานะผู้ถือหุ้นให้ BPKN3 ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ และจ่ายผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ 2) เข้าควบคุมการบริหารจัดการ BPKN3 (ไม่ว่าโดยการดำเนินการในฐานะผู้ถือหุ้น การเปลี่ยนแปลง และ/หรือ แต่งตั้งคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการผู้มีอานาจลงนามของ BPKN3 การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ BPKN3 การเปลี่ยนตัวคู่สัญญา หรือการเข้าสวมสิทธิในสัญญาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 มีระหว่างกัน หรือได้เข้าทำกับบุคคลภายนอกซึ่งเกี่ยวข้องทางตรงหรือทางอ้อมกับโครงการโทเคนดิจิทัล การเข้าเป็นผู้มีอำนาจในการออกคำสั่งหรือดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาดังกล่าว หรือโดยการดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน) ซึ่งอาจรวมถึงการใช้สิทธิในการเลิกสัญญา RSTA การเข้าดำเนินธุรกิจหรือกิจการ ใด ๆ ซึ่ง BPKN3 ได้ดำเนินอยู่ก่อนที่จะเกิดเหตุผิดนัด และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลใด ๆ (Outsource) และดำเนินการให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 สามารถดำเนินการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยมากที่สุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับจะอนุญาต และ/หรือ 3) อาจมีดุลพินิจให้จัดให้มีบัญชีเพื่อรับโอนเงินค่าตอบแทนที่ได้จากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม หรือกระแสรายรับที่เกิดจากทรัพย์สินโครงการ และแจ้งให้ BPKN3 และ/หรือ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทราบเป็นหนังสือถึงรายละเอียดบัญชีดังกล่าว 4) เข้าสวมสิทธิในการรับกระแสรายรับตามสัญญา RSTA แทนผู้ออกโทเคนดิจิทัลจนกว่าจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินเสร็จสิ้น ตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA เพื่อนำมาชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายหลังการหักค่าใช้จ่าย และ/หรือ การหักสำรองค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สินตามดุลยพินิจของทรัสตี เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินทรัพย์สิน และอื่น ๆ และ/หรือ 5) เข้าสวมสิทธิในสัญญาของนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ที่ได้เข้าทำกับบุคคลซึ่งเป็นผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ ทั้งนี้ โดยมากที่สุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับจะอนุญาต
การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการเนื่องจากมีเหตุผิดนัด	ในกรณีที่ทรัสตีต้องดำเนินการให้มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจากมีเหตุผิดนัด ทรัสตีต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ 1) ให้ทรัสตีจัดให้มีการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือมีมติในฐานะผู้ถือหุ้นให้ BPKN3 จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ โดยการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินโครงการ โดยวิธีการที่โปร่งใส และเป็นมาตรฐานหรือที่ปฏิบัติกันเป็นการทั่วไปในการประมูลซื้อขาย ทรัพย์สินประเภทนั้น ๆ และจะต้องขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ซึ่งให้ราคาสูงที่สุด 2) ในกรณีที่ทรัสตี ในฐานะผู้ถือหุ้นของ BPKN3 มีมติให้ BPKN3 จำหน่ายทรัพย์สินโครงการเนื่องจากมีเหตุผิดนัด ในมติดังกล่าวต้องระบุบัญชีที่ทรัสตีเปิดไว้เพื่อกองทรัสต์ที่ BPKN3 ต้องนำเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินโครงการดังกล่าวฝากเข้าบัญชีนั้น 3) ให้ทรัสตีใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ (หุ้นใน BPKN3) ซึ่งมีอายุไม่เกิน 6 เดือน หรือจัดให้มีการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงประกอบการดำเนินการประกวดราคาเพื่อจำหน่ายทรัพย์สิน ทั้งนี้ มูลค่าจากการประเมินเป็นเพียงตัวเลขที่ทรัสตีใช้อ้างอิงเท่านั้น ไม่ใช่หน้าที่หรือข้อบังคับของทรัสตีที่จะต้อง

	จำหน่ายทรัพย์สินให้ได้ไม่น้อยกว่ามูลค่าหรือราคาประเมินดังกล่าว อย่างไรก็ดี การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าหรือราคาต่ำกว่าราคาประเมินจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัสตีต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัล 4) ทรัสตีอาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใด เพื่อให้คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลแก่ทรัสตีในการดำเนินการเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการเนื่องจากมีเหตุผิดนัด ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายข้างต้นให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยสามารถเรียกคืนค่าใช้จ่ายจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการได้ 5) เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการ หลังจากหักภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนทรัสตี ค่าจ้างที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวตามเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งที่ต้องจ่ายให้แก่ทรัสตีหรือบุคคลอื่นใด ให้ทรัสตีดำเนินการให้ผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต่อไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ (1) มอบหมายให้ผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ประกาศการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน วันกำหนดสิทธิผู้รับประโยชน์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และอัตราผลประโยชน์ตอบแทน โดยส่งหนังสือแจ้งผู้รับประโยชน์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ณ วันกำหนดสิทธิ (2) ดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้รับประโยชน์ (ถ้ามี)
สิทธิประโยชน์ของผู้รับผลประโยชน์	ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนเป็นตัวเงินใด ๆ จากกองทรัสต์โดยตรง นอกจากความคุ้มครองจากการถือกรรมสิทธิ์หุ้นของ BPKN3 ซึ่งเป็นเจ้าของและถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการโดยทรัสตี เพื่อป้องกันมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงทรัพย์สินโครงการถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล กล่าวคือ ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากกองทรัสต์ แต่จะได้รับผลตอบแทนจากการเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนเท่านั้น
การสิ้นสุดของสัญญาและการเลิกกองทรัสต์	1) คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสัญญาก่อตั้งทรัสต์สิ้นผลผูกพันใด ๆ ต่อคู่สัญญา โดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อคู่สัญญาฝ่ายอื่น ในกรณีที่ก่อนวันที่มีการจัดตั้งกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ยกเลิก หรือแสดงเจตนาว่าไม่ประสงค์ที่จะออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลอีกต่อไป หรือเป็นที่แน่ชัดว่าการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลไม่อาจสำเร็จลงได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม 2) เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสตีจะเลิกกองทรัสต์ได้ต่อเมื่อพ้นกำหนด 15 วันนับแต่วันที่ได้แจ้งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์และประกาศให้ผู้ลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร (1) เมื่อไม่มีทรัพย์สินของกองทรัสต์เหลืออยู่เนื่องจากการดำเนินการตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (2) เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ (Maturity) ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ และได้มีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและสัญญาก่อตั้งทรัสต์เรียบร้อยแล้ว (3) เมื่อได้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินโครงการ เนื่องจากมีเหตุผิดนัด และได้มีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและสัญญาก่อตั้งทรัสต์เรียบร้อยแล้ว (4) เมื่อมีมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน (5) เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสตี แต่มิอาจแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่แล้ว แต่มิอาจแต่งตั้งได้

	(6) เหตุระงับสิ้นไปของกองทรัสต์ ตามมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือเหตุอื่นตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือตามที่สานักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
การจัดการทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด	ในกรณีที่กองทรัสต์สิ้นสุดลง และมีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน กำหนดให้ทรัสตีต้องดำเนินการชำระบัญชีของกองทรัสต์ ให้ทรัสตีจะมีหน้าที่ในการดำเนินการชำระบัญชี หรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่ชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงจะจัดให้มีการชำระค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทน และหนี้สินใด ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยให้ทรัสตีเป็นอันหลุดพ้นจากหน้าที่และความรับผิดใด ๆ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์เมื่อได้มีการโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไปยังผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือบุคคลซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์กำหนดเรียบร้อยแล้ว ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน 2) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร ที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ 3) ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้รับประโยชน์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสตีมีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทน/ค่าธรรมเนียมทรัสตี 4) หนี้อย่างอื่น หากกองทรัสต์สิ้นสุดลง เนื่องจากทรัสตีเลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี เป็นผู้ทำหน้าที่แทนทรัสตี ในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ในการชำระเงินที่เหลือจากการชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายข้างต้น ให้ทรัสตีดำเนินการให้ผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต่อไป โดยผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์จะเป็นผู้ทำหน้าที่รวบรวมรายชื่อผู้รับประโยชน์ที่มีสิทธิได้รับชำระเงิน และส่งหนังสือแจ้งผู้รับประโยชน์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ณ วันกำหนดสิทธิ รวมทั้งดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละตามที่กฎหมายกำหนดของเงินที่จ่ายให้แก่ผู้รับประโยชน์ (ถ้ามี) เมื่อทรัสตีได้ดำเนินการชำระบัญชีของกองทรัสต์ตามข้อนี้เสร็จสิ้นแล้ว ให้ทรัสตีดำเนินการโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ (หุ้น BPKN3) คืนให้แก่ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือบุคคลซึ่งผู้ก่อตั้ง ทรัสต์กำหนด ตามวิธีการที่กฎหมายกำหนด โดยไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ เว้นแต่ในกรณีที่ ทรัสตีได้จำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ (หุ้น BPKN3) ออกไปให้แก่บุคคลภายนอกเนื่องจากเกิดเหตุผิดนัด กรณีดังกล่าว ทรัสตีไม่มีหน้าที่ต้องโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ (หุ้น BPKN3) คือให้แก่ผู้ก่อตั้งทรัสต์แต่อย่างใด
การหลุดพ้นจากหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสตี	เมื่อทรัสตีได้มีการโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไปยังผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือบุคคลซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์กำหนดเรียบร้อยแล้ว ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หมายเหตุ: โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเอกสารแนบ 3

ส่วนที่ 6

เอกสารแนบและเอกสารที่เกี่ยวข้อง

เอกสารแนบ 1
สรุปสาระสำคัญของสัญญา RSTA ระหว่าง บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด และผู้ออกโทเคนดิจิทัล

คู่สัญญา	(1) บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ในฐานะผู้ขายกระแสรายรับ ("**ผู้ขายกระแสรายรับ**") และ (2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ในฐานะผู้ซื้อกระแสรายรับ ("**ผู้ซื้อกระแสรายรับ**")
การซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	ภายใต้เงื่อนไขความสำเร็จหรือการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน ผู้ซื้อกระแสรายรับตกลงซื้อและรับโอนสิทธิในกระแสรายรับสุทธิ และผู้ขายกระแสรายรับตกลงขายและโอนสิทธิในกระแสรายรับสุทธิ ซึ่งเป็นรายได้สุทธิที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินของโครงการซัมเมอร์พ้อยท์ (Summer Point) ("**โครงการฯ**") ตลอดช่วงระยะเวลาของสัญญา มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ก) รายได้ที่ผู้ขายกระแสรายรับจะได้รับจากการนำพื้นที่ของโครงการฯ ออกให้เช่า ให้บริการ หรือหาประโยชน์ด้วยวิธีการใด ๆ ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการบริหารโครงการฯ และเงินสำรองอื่น ๆ ตามที่สัญญา RSTA กำหนด ทั้งนี้ รายได้ตามข้อนี้ไม่รวมถึงเงินมัดจำซึ่งผู้ขายกระแสรายรับได้รับและยังคงมีหน้าที่ต้องส่งคืนให้แก่ผู้เช่าตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ขายกระแสรายรับได้เข้าทำกับผู้เช่า และ/หรือ ผู้รับบริการเพื่อให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารของโครงการฯ ("**สัญญาเช่าพื้นที่ของโครงการฯ**") (ข) เงินที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากการใช้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับมีต่อผู้เช่าพื้นที่ของโครงการฯ (นอกจากเงินตามข้อ (ก) ข้างต้น) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเงินทดแทนในกรณีที่ผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ของโครงการฯ ก่อนถึงกำหนดระยะเวลา เงินมัดจำส่วนที่ตกเป็นสิทธิของผู้ขายกระแสรายรับตามสัญญาเช่าพื้นที่ของโครงการฯ และค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนอื่นใดซึ่งผู้เช่าจ่ายให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับภายหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการใช้สิทธิเรียกร้องดังกล่าวแล้ว (ค) ค่าสินไหมทดแทนทั้งหมดที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยซึ่งมีทรัพย์สินของโครงการฯ เป็นทรัพย์สินที่เอาประกันภัย ซึ่งผู้ขายกระแสรายรับเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ดังกล่าว (หากมี) เว้นแต่ส่วนที่ได้นำไปใช้ในการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินของโครงการฯ ตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA (ง) รายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการฯ ในกรณีที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและภาษีที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) (เรียกรวมกันว่า "**กระแสรายรับสุทธิ**")
ราคาซื้อขาย	[•] บาท
เงื่อนไขบังคับก่อน	(1) การโอนสิทธิในกระแสรายรับสุทธิให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ และการชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ("**การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์**") จะเกิดขึ้นต่อเมื่อมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนตามสัญญา RSTA ("**เงื่อนไขบังคับก่อน**") ครบถ้วนทุกประการแล้ว โดยเงื่อนไขบังคับก่อนดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เงื่อนไขดังต่อไปนี้ (ก) การเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ("**โครงการโทเคนดิจิทัล**") สำเร็จ และผู้ซื้อกระแสรายรับได้รับเงินจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

	(ข) คำรับรองของผู้ขายกระแสรายรับถูกต้องและเป็นจริงทุกประการ ณ วันที่ลงนามในสัญญา RSTA และวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (ค) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขายกระแสรายรับ (ตามที่กฎหมายกำหนด) ได้อนุมัติการโอนขายกระแสรายรับสุทธิให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ รวมถึงการเข้าทำสัญญาและปฏิบัติตามข้อสัญญาต่าง ๆ ภายใต้สัญญา RSTA รวมทั้งให้ดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการปฏิบัติตามข้อสัญญาต่าง ๆ ภายใต้สัญญา RSTA (ง) นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา RSTA จนถึงวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวกับกฎหมายซึ่งมีผลบังคับใช้กับกิจการของโครงการฯ และ/หรือ ทรัพย์สินของโครงการฯ และไม่มีเหตุที่มีหรืออาจจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ (จ) ไม่มีการดำเนินการทางกฎหมาย การฟ้องคดี หรือการดำเนินการใด ๆ โดยหน่วยงานราชการ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อขอให้ยุติการทำธุรกรรมตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA และไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ เกิดขึ้น หรือถูกทำให้เกิดขึ้นซึ่งมีเหตุอันควรจะคาดได้ว่าจะส่งผลถึงการเริ่มต้นของการดำเนินการทางกฎหมาย การฟ้องคดี ซึ่งอาจขัดขวางการทำธุรกรรมตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA (ฉ) ผู้ขายกระแสรายรับได้เข้าลงนามในสัญญาว่าจ้างผู้บริหารโครงการ (ช) คำรับรองของผู้ซื้อกระแสรายรับถูกต้องและเป็นจริงทุกประการ ณ วันที่ลงนามในสัญญา RSTA และวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (ซ) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้ซื้อกระแสรายรับ ได้อนุมัติการรับโอนกระแสรายรับสุทธิจากผู้ขายกระแสรายรับ รวมถึงการเข้าทำสัญญาและปฏิบัติตามข้อสัญญาต่าง ๆ ภายใต้สัญญา RSTA รวมทั้งให้ดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการปฏิบัติตามข้อสัญญาต่าง ๆ ภายใต้สัญญา RSTA (ฌ) ผู้ขายกระแสรายรับลงนามในหนังสือโอนสิทธิการรับกระแสรายรับสุทธิ(แบบมีเงื่อนไข) ให้แก่ทรัสตีตามรูปแบบที่กำหนด (ญ) ผู้ขายกระแสรายรับได้รับความยินยอมจากบริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัดในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นของผู้ขายกระแสรายรับตามธุรกรรมการซื้อขายหุ้นที่ซื้อขายภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างผู้ถือหุ้นของผู้ขายกระแสรายรับ (ในฐานะผู้ขาย) และผู้ซื้อกระแสรายรับ (ในฐานะผู้ซื้อ) (2) ในกรณีที่ไม่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนให้แล้วเสร็จ หรือเงื่อนไขบังคับก่อนไม่ได้รับการยกเว้นหรือผ่อนผัน ภายในระยะเวลาที่สัญญากำหนด คู่สัญญาอาจบอกเลิกสัญญา RSTA โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบ ทั้งนี้ คู่สัญญาจะไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่จะเป็นสิทธิเรียกร้องที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันใด ๆ ของคู่สัญญาฝ่ายนั้น เพื่อให้เงื่อนไขบังคับก่อนที่เกี่ยวข้องสำเร็จ
หน้าที่ของผู้ขายกระแสรายรับก่อนวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์	(1) เว้นแต่ผู้ซื้อกระแสรายรับจะตกลงเป็นอย่างอื่น หรือได้รับอนุญาตภายใต้สัญญา RSTA ในช่วงเวลาระหว่างวันที่เข้าทำสัญญา RSTA จนถึงวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ผู้ขายกระแสรายรับตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้ (ก) บริหารจัดการโครงการฯ เหมือนเช่นที่เคยปฏิบัติมา เพื่อให้โครงการฯ ดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง (Going concern) และปฏิบัติตามกฎหมายที่ใช้

	บังคับ และไม่ดำเนินการก่อภาระหนี้ใด ๆ ที่ไม่เป็นไปตามธุรกิจปกติของโครงการฯ (ข) ดูแลรักษาทรัพย์สินของโครงการฯ โดยซ่อมแซมและบำรุงรักษาให้มีสภาพเหมาะแก่การใช้ประโยชน์ และไม่กระทำการใดที่ทำให้มูลค่าของทรัพย์สินของโครงการฯ ด้อยค่าลงไปเกินกว่าการสึกหรอหรือเสื่อมสภาพตามปกติ (ค) ไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระติดพันใด ๆ ในทรัพย์สินของโครงการฯ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจตามปกติของโครงการฯ (ง) ไม่บอกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ของโครงการฯ สัญญาเช่าที่ดินของโครงการฯ และไม่แก้ไขข้อกำหนดใด ๆ ในสัญญาดังกล่าวในลักษณะที่อาจคาดหมายได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการประกอบกิจการของโครงการฯ และ/หรือ ทรัพย์สินของโครงการฯ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักอักษรณ์จากผู้ซื้อกระแสรายรับก่อนดำเนินการบอกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่โครงการฯ (จ) ไม่ดำเนินการ หรือยินยอมให้มีการดำเนินการใด ๆ อันอาจส่งผลให้ใบอนุญาตหรือเอกสารต่าง ๆ ที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจในกิจการของโครงการฯ (ฉ) ไม่เพิ่มหรือลดค่าจ้าง และ/หรือ ผลประโยชน์ใด ๆ แก่พนักงาน เว้นแต่เป็นการลดจำนวนพนักงานหรืออัตราค่าตอบแทนเพื่อประโยชน์ในการบริหารค่าใช้จ่ายของบริษัท โดยไม่กระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทตามปกติ และได้กระทำโดยถูกต้องตามวิธีการและเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด (ช) แจ้งให้ผู้ซื้อกระแสรายรับทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้าเมื่อทราบถึงกรณีที่เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของโครงการฯ หรือเกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือดำเนินกระบวนการอนุญาโตตุลาการ หรือกระบวนพิจารณาใด ๆ อันอาจมีผลต่อการประกอบกิจการของโครงการฯ และ/หรือทรัพย์สินของโครงการฯ (ซ) แจ้งให้ผู้ซื้อกระแสรายรับทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า พร้อมทั้งรายละเอียดข้อมูลของเรื่องดังกล่าวโดยถูกต้องและครบถ้วน เมื่อผู้ขายกระแสรายรับทราบถึงเหตุการณ์หรือกรณีใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดการผิดข้อสัญญาใด ๆ ภายใต้สัญญา RSTA การผิดคำรับรองของผู้ขายกระแสรายรับ การไม่ปฏิบัติตามคำรับรองของผู้ขายกระแสรายรับ หรือคำรับรองของผู้ขายกระแสรายรับไม่ตรงต่อความเป็นจริง หรือไม่ถูกต้อง ไม่ว่าโดยประการใด (ฌ) ไม่ยื่นคำร้องต่อศาล ฟ้องคดี ประนีประนอมยอมความ หรือตกลงตามที่มีการเรียกร้องใด ๆ จากบุคคลอื่นเกี่ยวกับโครงการฯ หรือทรัพย์สินของโครงการฯ นอกเหนือจากการปฏิบัติตามปกติธุรกิจการค้าซึ่งคาดหมายได้ตามสมควร (2) ในกรณีที่ผู้ขายกระแสรายรับฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ข้างต้น และการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามดังกล่าวไม่ได้รับการแก้ไข (หากแก้ไขได้) ภายในระยะเวลาที่สัญญากำหนด ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา RSTA ได้ทันที
สิทธิและความเสี่ยง	คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่า การเข้าทำสัญญา RSTA ถือเป็นการซื้อขายขาดซึ่งกระแสรายรับสุทธิฯมิได้เป็นการก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันใด ๆ ของผู้ขายกระแสรายรับ โดยผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิอย่างเต็มที่ในกระแสรายรับสุทธิดังกล่าวนับตั้งแต่วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ รวมถึงมีสิทธิในการจำหน่าย จ่าย หรือโอนกระแสรายรับสุทธิและมีสิทธิอย่างสมบูรณ์ในการได้รับและยึดถือกระแสรายรับสุทธิเพื่อตนเอง

การส่งมอบกระแสรายรับ	(1) นับจากวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ และตลอดระยะเวลาของสัญญา RSTA ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องส่งมอบเงินที่เกี่ยวข้องกับกระแสรายรับสุทธิทั้งหมดที่ตนได้รับจากการนำพื้นที่ในโครงการฯ ออกให้เช่า ให้บริการ หรือหาประโยชน์ในแต่ละเดือน ให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นประจำทุกไตรมาส โดยให้โอนเงินดังกล่าวเข้าบัญชีธนาคารที่ผู้ซื้อกระแสรายรับกำหนด (2) สำหรับกระแสรายรับสุทธิอื่น ๆ (นอกเหนือจากรายได้จากจากการนำพื้นที่ในโครงการฯ ออกให้เช่า ให้บริการ หรือหาประโยชน์ในแต่ละเดือน) ให้ผู้ขายกระแสรายรับส่งมอบเงินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับภายในระยะเวลาที่สัญญากำหนดนับแต่วันที่ได้รับเงินจำนวนนั้น
ภาระผูกพันที่สำคัญอื่น ๆ ของผู้ขายกระแสรายรับ	(1) ผู้ขายกระแสรายรับตกลงที่จะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดของสัญญา RSTA (2) ภายในระยะเวลาที่สัญญากำหนด ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องนำราคาซื้อขายที่ได้รับจากไปผู้ซื้อกระแสรายรับไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ตามที่สัญญา RSTA กำหนด ซึ่งรวมถึงการนำไปชำระหนี้เงินกู้ของผู้ขายกระแสรายรับและดำเนินการเพื่อให้ทรัพย์สินของผู้ขายกระแสรายรับปราศจากซึ่งภาระผูกพันใด ๆ (3) ผู้ขายกระแสรายรับตกลงว่า นับแต่วันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการเกี่ยวกับการจัดทำข้อมูลและบัญชีดังต่อไปนี้ (ก) ผู้ขายกระแสรายรับจะจัดส่งรายงานสรุปผลการดำเนินงานรายเดือนที่สามารถอ้างอิงกับกระแสรายรับที่ชำระให้กับผู้ซื้อกระแสรายรับในแต่ละเดือน รวมทั้งจะต้องอนุญาตให้ผู้ซื้อกระแสรายรับสามารถเข้าถึงสมุดบัญชี รายงานและเอกสารต่าง ๆ ได้ตามสมควรตามข้อกำหนดในสัญญา RSTA (ข) ภายในเดือนเมษายน หลังจากวันสิ้นสุดรอบปีทางบัญชีในแต่ละปีของผู้ขายกระแสรายรับ ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องส่งสำเนางบการเงินของปีนั้น ๆ ของผู้ขายกระแสรายรับซึ่งได้รับการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีของผู้ขายกระแสรายรับแล้ว พร้อมทั้งหมายเหตุประกอบงบการเงินให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ โดยงบการเงินดังกล่าวจะต้องจัดทำตามหลักการทางบัญชีซึ่งเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป (ค) ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องแต่งตั้งและคงไว้ซึ่งผู้ตรวจสอบบัญชีตามที่ผู้ซื้อกระแสรายรับยอมรับและเห็นชอบด้วย (4) ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องไม่ก่อภาระติดพันใด ๆ เหนือส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของทรัพย์สินของโครงการฯ นอกเหนือจากภาระติดพันใดๆ ที่มีอยู่แล้ว ณ วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (5) ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการแต่งตั้งผู้บริหารโครงการให้เป็นผู้ทำหน้าที่บริหารจัดการโครงการฯ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างผู้บริหารโครงการ หรือแต่งตั้งบุคคลใด ๆ เข้าทำหน้าที่แทนภายใต้เงื่อนไขใด ๆ ตามที่ผู้ซื้อกระแสรายรับกำหนด นอกจากนี้ ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการแทรกแซงหรือขัดขวางการทำหน้าที่ในการบริหารจัดการโครงการฯ ของผู้บริหารโครงการ (6) ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องไม่เลิกจ้างผู้บริหารโครงการโดยไม่ได้รับความยินยอมจากทรัสตีเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เป็นการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาจ้างผู้บริหารโครงการตามที่กำหนดในสัญญาจ้างบริหารโครงการ โดยได้รับความมติเห็นชอบของผู้ถือโทเคนดิจิทัลของโครงการโทเคนดิจิทัลตามวิธีการที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (7) ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องปฏิบัติตามและไม่ฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการฯ (“**สัญญาเช่าที่ดินของโครงการฯ**”) สัญญาเช่าพื้นที่

	ของโครงการฯ และสัญญาว่าจ้างผู้บริหารโครงการ รวมทั้งจะต้องไม่ดำเนินการหรือยินยอมให้มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าว เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ซื้อกระแสรายรับก่อน (8) ผู้ขายกระแสรายรับจะแจ้งให้ผู้ซื้อกระแสรายรับทราบถึงสถานการณ์ใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้ทราบมา ซึ่งทำให้หรือมีความเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผลที่จะทำให้สัญญาเช่าพื้นที่ของโครงการฯ และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินของโครงการฯ เป็นโมฆะหรือไม่มีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์ หรือสิ้นสุดลง การที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา ไม่ชำระค่าเช่าหรือ หนี้เงินใด ๆ ตามสัญญาเช่าพื้นที่ของโครงการฯ และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินของโครงการฯ ดังกล่าว การผิดข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญ สถานการณ์ใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้ทราบมา (ไม่ว่าจะเกิดจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใด) ซึ่งทำให้หรือมีความเป็นไปได้ที่จะทำให้ภาระผูกพันส่วนที่เป็นสาระสำคัญของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ของโครงการฯ และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินของโครงการฯ ถูกระงับหรือไม่สามารถบังคับได้ การได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการฯ การผิดสัญญา การแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ การยกเลิก หรือการเสนอให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญหรือยกเลิกกรมธรรม์ประกันภัยหรือสัญญาที่เกี่ยวข้องกับประกันภัย และคดีความหรือการดำเนินการทางกฎหมายที่หากมีคำชี้ขาด คำพิพากษา หรือคำตัดสินจะไม่เป็นคุณแก่ผู้ขายกระแสรายรับ ซึ่งอาจคาดหมายได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ
หน้าที่ของผู้ซื้อกระแสรายรับ	ผู้ซื้อกระแสรายรับมีหน้าที่ที่จะต้องนำกระแสรายรับสุทธิที่ได้รับจากผู้ขายกระแสรายรับไปส่งมอบให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และเพื่อวัตถุประสงค์ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวข้างต้น หากผู้ซื้อกระแสรายรับไม่ปฏิบัติหน้าที่ของตนในการส่งมอบผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน อันเป็นผลให้เกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาก่อตั้งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ขึ้น ผู้ซื้อกระแสรายรับตกลงดังนี้ (1) เมื่อได้รับหนังสือแจ้งเหตุผิดนัดจากทรัสตี ให้ถือว่าผู้ซื้อกระแสรายรับตกลงโอนสิทธิการรับกระแสรายรับสุทธิตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่ทรัสตี และ (2) ในกรณีตามข้อ (1) ให้ผู้ขายกระแสรายรับดำเนินการส่งมอบกระแสรายรับสุทธิให้แก่ทรัสตีหรือบุคคลที่ทรัสตีกำหนดโดยตรง เพื่อนำไปดำเนินการส่งมอบให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและบุคคลที่เกี่ยวข้องต่อไปตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
ประกันภัย	(1) ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้ (ก) การประกันภัยสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินต่าง ๆ สำหรับทรัพย์สินของโครงการฯ (ข) การประกันภัยประเภทธุรกิจหยุดชะงัก สำหรับการดำเนินกิจการของโครงการฯ และ (ค) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก สำหรับการดำเนินกิจการของโครงการฯ (รวมเรียกว่า "**กรมธรรม์ประกันภัย**") ทั้งนี้ ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการให้กรมธรรม์ประกันภัยที่จัดให้มีขึ้นตามข้อนี้มีผลใช้บังคับและมีผลสมบูรณ์ตลอดระยะเวลาของสัญญา (2) เว้นแต่ในกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง หรือผู้ซื้อกระแสรายรับได้กำหนดเป็นอย่างอื่น ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ผู้ขายกระแสรายรับได้จัดให้มี มาใช้ในการซ่อมแซมความเสียหาย การจัดให้มีการทดแทน หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินของโครงการฯ ที่เป็นวัตถุแห่งข้อเรียกร้องตามการประกันภัยที่ก่อให้เกิดค่าสินไหมทดแทนตามการประกันภัยนี้ขึ้น

ค่าเสียหาย	(1) คู่สัญญาแต่ละฝ่าย ("**คู่สัญญาฝ่ายที่ชดใช้ค่าเสียหาย**") จะชดใช้ค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ("**คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหาย**") ตามจำนวนที่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายได้รับความเสียหาย รวมถึงค่าใช่จ่ายในการดำเนินการตามกฎหมาย อันเกิดจากการหรือเกี่ยวข้องกับการผิดสัญญา RSTA การผิดคำรับรอง หรือการไม่ปฏิบัติตามคำมั่น ข้อตกลง ข้อผูกพัน หรือข้อกำหนดใด ๆ ของคู่สัญญาฝ่ายที่ชดใช้ค่าเสียหาย (เรียกรวมกันว่า "**ค่าเสียหาย**") (2) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายต้องการเรียกร้องค่าเสียหาย คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ชดใช้ค่าเสียหายทราบเป็นหนังสือและระบุรายละเอียดของการเรียกร้อง รวมทั้งจำนวนค่าเสียหายที่เรียกร้อง (3) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายต้องการเรียกร้องค่าเสียหาย เนื่องจากการเรียกร้องโดยบุคคลภายนอกต่อคู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหาย คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายจะแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ชดใช้ค่าเสียหายทราบเป็นหนังสือโดยเร็วภายหลังจากได้รับทราบอย่างเป็นทางการซึ่งการเรียกร้องจากบุคคลภายนอก และระบุรายละเอียดของการเรียกร้อง รวมทั้งจำนวนค่าเสียหายที่เรียกร้อง (4) คู่สัญญาฝ่ายที่ชดใช้ค่าเสียหายตกลงที่จะชดใช้ค่าเสียหายตามที่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายเรียกร้องภายในระยะเวลาที่สัญญากำหนด
การสิ้นสุดลงของสัญญา	(1) คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยทันที ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA ซึ่งไม่จำกัดเพียงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ (ก) โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์สิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ซึ่งรวมถึงการครบกำหนดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล และผู้ขายกระแสรายรับได้ส่งมอบกระแสรายรับสุทธิทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเต็มจำนวนแล้ว (ข) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งหมด ในกรณีที่มีเหตุผิดนัด ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลของโครงการฯ และมีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแล้ว (ค) เมื่อเกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง และผู้ขายกระแสรายรับได้ส่งมอบกระแสรายรับสุทธิทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเต็มจำนวนแล้ว (ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา RSTA โดยการบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (1) คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาในข้อที่เป็นสาระสำคัญ และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้แก้ไขแล้วไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าว (2) คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกเป็นผู้ล้มละลาย ถูกคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถูกคำสั่งฟื้นฟูกิจการ หรือยินยอมให้ผู้อื่นเข้าจัดการทรัพย์สินทั้งหมดของตนเอง หรือดำเนินการชำระบัญชี หรือเลิกบริษัท ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงตามข้อ (ง) นี้ ให้ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ขายกระแสรายรับขายทรัพย์สินของโครงการฯ ได้ และในกรณีดังกล่าว ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการขายทรัพย์สินของโครงการฯ ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่สัญญากำหนด และเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินของโครงการฯ ดังกล่าว (ภายหลังหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและภาษีที่เกี่ยวข้อง) จะรวมเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับสุทธิซึ่งผู้ขายกระแสรายรับจะต้องส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับภายในระยะเวลาที่สัญญากำหนด

	(2) การที่สัญญา RSTA สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม จะไม่กระทบต่อสิทธิ การเยียวยา หน้าที่ หรือความรับผิดของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายที่เกิดขึ้นก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ซึ่งรวมถึงการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดจากการผิดสัญญา RSTA ซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันที่สัญญา RSTA สิ้นสุดลง
การโอนสิทธิ	สิทธิและหน้าที่ตามสัญญา RSTA ไม่สามารถโอน หรือจำหน่ายได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
หนังสือบอกกล่าว	(1) คำบอกกล่าว ทวงถาม หรือการสื่อสารใด ๆ ที่กระทำขึ้นภายใต้สัญญาฉบับนี้ ต้องทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร และส่งให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งด้วยตนเอง ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) ตามรายละเอียดของคู่สัญญาแต่ละฝ่าย (2) เว้นแต่จะมีการแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่ติดต่อเป็นแห่งอื่น คำบอกกล่าว การทวงถาม หรือการสื่อสารใด ๆ ที่กระทำระหว่างคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบเมื่อนำไปส่งยังที่อยู่ตามที่ได้ระบุไว้ในตอนต้นของสัญญาฉบับนี้
กฎหมายที่ใช้บังคับ	สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

เอกสารแนบ 2
สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

(1) สรุปสาระสำคัญของหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนด สามสิบปี) ("สัญญาเช่า") และบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 ("บันทึกข้อตกลงฯ")

คู่สัญญา	(1) นายฐิระวุฒิ คอมันตร์ ในฐานะผู้ให้เช่า ("**ผู้ให้เช่า**") และ (2) บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ในฐานะผู้เช่า ("**ผู้เช่า**")
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินโฉนดเลขที่ 4075 เลขที่ดิน 6125 ตั้งอยู่ ณ ตำบลพระโขนง (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ทั้งหมด 595 ตารางวา (ข้อ 1 ของบันทึกข้อตกลงฯ)
กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าสร้างขึ้นเมื่อสิ้นอายุสัญญาเช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า (ข้อ 3 ของสัญญาเช่า)
ระยะเวลาการเช่า	(1) <u>ระยะเวลาการเช่า</u>: สามสิบ (30) ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2592 ("**ระยะเวลาการเช่า**") (ข้อ 2 ของบันทึกข้อตกลงฯ) (2) <u>สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า</u>: ภายในระยะเวลา 10 ปีนับตั้งแต่เริ่มระยะเวลาการเช่า (ภายในวันที่ 14 กันยายน 2572) ผู้เช่าอาจแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือแก่ผู้ให้เช่าเพื่อต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาเช่า (ขยายออกไปจนถึง 14 กันยายน 2597) ("**สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า**") และการจดทะเบียนขยายระยะเวลาเช่านี้ต้องดำเนินการภายใน 10 ปีนับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่า (ภายในวันที่ 14 กันยายน 2572) ผู้ให้เช่าอาจไม่ตกลงขยายระยะเวลาการเช่าหากเป็นเพียงการขอขยายระยะเวลาการเช่าในที่ดินเพียงบางส่วน (ข้อ 2.1 วรรคแรก ของบันทึกข้อตกลงฯ) (3) <u>สิทธิเฉพาะตัวในการต่อสัญญา</u>: สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าและจะถูกยกเลิกทันทีเมื่อผู้เช่าโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าให้แก่ผู้อื่น ตามข้อ 2.2 วรรคแรก ของบันทึกข้อตกลงฯ หรือ เมื่อผู้เช่าโอนสิทธิสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือองค์กรอื่นที่เทียบเท่าที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. (ข้อ 2.1 วรรคสอง ของบันทึกข้อตกลงฯ) (4) <u>การโอนสิทธิการเช่าภายหลังการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าแล้ว</u>: หากผู้เช่าได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไปแล้ว ต่อมาได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าให้แก่ผู้อื่น ตามข้อ 2.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ หรือโอนสิทธิสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือองค์กรอื่นที่เทียบเท่าที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. ผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่าตามสูตรการคำนวณดังนี้ $X = \frac{Y\ (30\% \times \text{ราคาประเมินที่ดิน})}{30}$ X = ค่าตอบแทนเพิ่มเติม Y = จำนวนปีที่ได้มีการขยายเพิ่มเติม ราคาประเมินที่ดินให้คิดโดย Knight Frank Thailand, JLL (Thailand) Ltd., CB Richard Ellis (Thailand) Co., Ltd. ตามที่ผู้ให้เช่าเลือก หรือในกรณีที่บริษัทเหล่านี้ไม่ได้ประกอบธุรกิจประเมินราคาในขณะนั้น ให้ใช้บริษัทประเมินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยรับรอง (ข้อ 2.1 วรรคสาม ของบันทึกข้อตกลงฯ)

	ในวันที่จดทะเบียนขยายระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะได้รับเงินร้อยละ 100 ของค่าตอบแทนเพิ่มเติม และเมื่อมีการจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมแล้ว คู่สัญญาจะไม่มีการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปอีกแต่อย่างใด (วรรคสุดท้ายของข้อ 2.1 บันทึกข้อตกลงฯ)
การโอนสิทธิการเช่า	(1) <u>การโอนสิทธิการเช่าให้บุคคลภายนอกโดยการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่า</u>: ผู้ให้เช่าตกลงว่า ผู้เช่าสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่ผู้อื่นได้ โดยที่ผู้รับโอนจะต้องเป็นบุคคลที่มีสถานะการเงินที่ดี มีสภาพคล่องทางการเงิน หรือมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ ให้หมายรวมถึง นิติบุคคลและบุคคลธรรมดาไม่จำกัดสัญชาติ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายไทย ทั้งนี้ ข้อกำหนดนี้ไม่รวมถึงการที่ผู้เช่าให้เช่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นระยะเวลาใด ๆ เพื่อการประกอบธุรกิจการเช่าและบริการอันเป็นการค้าปกติของผู้เช่า (ข้อ 2.2 วรรคแรก ของบันทึกข้อตกลงฯ) (2) <u>การโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในกลุ่มที่เกี่ยวข้อง</u>: ผู้ให้เช่าตกลงว่า กรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในกลุ่มที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้ถือหุ้นในบริษัทที่รับโอนสิทธิการเช่า สามารถจำหน่ายโอนหุ้นของตนให้แก่บุคคลภายนอกที่ไม่มีสถานะเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท ทักราล แลนด์ จำกัด หรือกลุ่มบริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัด ได้ โดยต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบทุกครั้ง (วรรคสองของข้อ 2.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ) (3) <u>ค่าตอบแทนเพิ่มเติมกรณีการโอนสิทธิการเช่า</u>: หากมีการโอนสิทธิการเช่าตามกรณีใดกรณีหนึ่งข้างต้น ผู้ให้เช่าจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าธุรกรรมที่ผู้เช่าหรือผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ได้รับจากการทำธุรกรรมดังกล่าว โดยให้คำนวณเฉพาะมูลค่าธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ตั้งบนที่ดินที่เช่าเท่านั้น (ข้อ 2.2 วรรคสุดท้าย ของบันทึกข้อตกลงฯ) (4) <u>การต่ออายุสัญญากรณีโอนสิทธิการเช่าและค่าตอบแทนเพิ่มเติม</u>: หากมีการโอนสิทธิการเช่าตามกรณีใดกรณีหนึ่งข้างต้นในระหว่างระยะเวลา 10 ปีนับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่า (ภายในวันที่ 14 กันยายน 2572) เมื่อผู้เช่าร้องขอ ให้ผู้ให้เช่าขยายระยะเวลาการเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลาจนครบ 30 ปีนับตั้งแต่วันที่มีการทำธุรกรรม โดยผู้ให้เช่าจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมตามสูตรการคำนวณ ดังนี้ $X = \frac{Y\ (30\% \times \text{ราคาประเมินที่ดิน})}{30}$ X = ค่าตอบแทนเพิ่มเติม Y = จำนวนปีที่ได้มีการขยายเพิ่มเติมจากระยะเวลาการเช่าเดิมที่เหลืออยู่ ราคาประเมินที่ดินให้คิดโดย Knight Frank Thailand, JLL (Thailand) Ltd., CB Richard Ellis (Thailand) Co., Ltd. ตามที่ผู้ให้เช่าเลือก หรือในกรณีที่บริษัทเหล่านี้ไม่ได้ประกอบธุรกิจประเมินราคาในขณะนั้น ให้ใช้บริษัทประเมินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยรับรอง ในวันที่จดทะเบียนขยายระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะได้รับเงินร้อยละ 100 ของค่าตอบแทนเพิ่มเติม และเมื่อมีการจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมแล้ว คู่สัญญาจะไม่มีการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปอีกแต่อย่างใด (ข้อ 2.3 ของบันทึกข้อตกลงฯ)
ค่าเช่า	(1) ผู้เช่าจ่ายค่าเช่าเป็นรายไตรมาสให้แก่ผู้ให้เช่า ภายในวันที่ 5 ของเดือนแรกในไตรมาสนั้นๆ (ข้อ 3.1 ของบันทึกข้อตกลงฯ) (2) ค่าเช่าทั้งสิ้นตลอดระยะเวลา 30 ปี เป็นจำนวนทั้งสิ้น 347,922,300 บาท (ข้อ 2 ของสัญญาเช่า) (3) ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ขยาย 5 ปีตามข้อ 2.1 ของบันทึกข้อตกลงฯ ในอัตราเดือนละ 2,249,400 บาท

	(4) ผู้เช่าสามารถชำระค่าเช่ารายเดือนทั้งหมดก่อนถึงกำหนดเวลา โดยผู้ให้เช่าจะให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าตามสูตรคำนวณที่กำหนดไว้ในข้อ 3.1 ของบันทึกข้อตกลงฯ (5) คู่สัญญารับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่างๆ จากการจดทะเบียนสิทธิการเช่าคนละครึ่ง
การก่อสร้าง	ผู้เช่าอาจก่อสร้าง ปรับปรุง รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วในวันเริ่มต้นสัญญาหรือจะมีขึ้นในภายหลังในระหว่างระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาที่ขยายออกไป โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความร่วมมือในการดำเนินการทุกประการ รวมถึงให้ความยินยอมเป็นการล่วงหน้าในการจัดทำสาธารณูปโภคประเภทถนนลอยฟ้า (Sky Walk) หรือระบบขนส่งมวลชนประเภทรถไฟฟ้า เชื่อมส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารกับระบบสาธารณูปโภคหรือระบบขนส่งมวลชนดังกล่าว โดยไม่ทำให้ส่วนใดส่วนหนึ่งของที่ดินตกเป็นที่สาธารณะหรือตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมใดๆ (ข้อ 4 ของบันทึกข้อตกลงฯ)
สิทธิ หน้าที่ ความรับผิดและคำรับรองของผู้เช่า	(1) ผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าภาษีสิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่เกี่ยวเนื่องกับสิ่งปลูกสร้าง ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือค่าภาษีอื่นจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า (ข้อ 5.1 ของบันทึกข้อตกลงฯ) (2) ผู้เช่าไม่กระทำหรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการใด ๆ ในหรือต่อเนื่องกับสถานที่เช่าเป็นที่น่ารังเกียจหรือขัดต่อศีลธรรมอันดี กฎหมายหรืออนามัย หรือเกิดอันตรายความเสียหายรำคาญแก่ผู้เช่าหรือผู้อื่นเกินสมควร (ข้อ 5.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ) (3) ผู้เช่าจะไม่นำที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้อื่นหรือให้ผู้อื่นครอบครองแทนไม่ว่าประจำหรือชั่วคราว เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือบุคคลดังกล่าวเป็นเครือญาติหรือบริษัทร่วมกับผู้เช่า เครือญาติ กลุ่มบริษัท ทักราล แลนด์ จำกัด หรือกลุ่มบริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัด ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และผู้เช่ามีสิทธิที่จะหาประโยชน์ในสิ่งปลูกสร้าง เช่น ให้เช่า หรือเป็นหลักประกันได้ แต่ต้องไม่ทำให้สิ่งปลูกสร้างเสื่อมมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ (ข้อ 5.3 ของบันทึกข้อตกลงฯ)
สิทธิ หน้าที่ ความรับผิดและคำรับรองของผู้ให้เช่า	(1) ผู้ให้เช่ามีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย และในระหว่างอายุของสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่ใช้สิทธิหรือกระทำการใด ๆ อันทำให้ผู้เช่าเสื่อมประโยชน์จากการใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า (ข้อ 6.1 ของบันทึกข้อตกลงฯ) (2) ผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้จากการเช่าที่ดิน และยินยอมให้ผู้เช่าหักภาษี ณ ที่จ่าย (ข้อ 6.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ) (3) ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมืออำนวยความสะดวก ตลอดจนลงนามในเอกสารส่งมอบเอกสารต่าง ๆ ให้แก่ผู้เช่า เพื่อใช้ติดต่อกับหน่วยงานราชการเพื่อพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และให้ความยินยอมล่วงหน้าในการอนุญาตให้หน่วยงานของรัฐหรือเอกชนที่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดทำสาธารณูปโภคประเภทถนนลอยฟ้า (Sky Walk) หรือระบบขนส่งมวลชนประเภทรถไฟฟ้า เชื่อมส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารกับระบบสาธารณูปโภคหรือระบบขนส่งมวลชนดังกล่าว เพื่อให้ประชาชนใช้เป็นทางเข้าหรือออกจากอาคารหรือระบบขนส่งมวลชน โดยไม่ทำให้ส่วนใดส่วนหนึ่งของที่ดินตกเป็นที่สาธารณะหรือตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมใด ๆ (ข้อ 6.3 ของบันทึกข้อตกลงฯ) (4) รวมถึงการยินยอมให้นำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันใด ๆ กับบุคคลใด ๆ รวมถึงให้ความยินยอมเป็นการล่วงหน้าในการโอนสิทธิการเช่าอันเนื่องมาจากการบังคับหลักประกัน และให้ความร่วมมือในการดำเนินการจดทะเบียนหลักประกันตามวิธีการที่กฎหมายและสถาบันการเงินกำหนด (ข้อ 6.3 ของบันทึกข้อตกลงฯ) (5) หากผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดิน ผู้ให้เช่าจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าเป็นผู้ซื้อที่ดินรายแรก หากพ้นระยะเวลา 60 วัน นับแต่ที่ผู้เช่าได้แจ้งขายที่ดินเป็นหนังสือแก่ผู้เช่าทราบ แต่ผู้เช่าไม่แจ้งความประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าว หรือคู่สัญญายังไม่สามารถตกลงซื้อขายที่ดินดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่ามีสิทธินำที่ดินออกขายให้แก่บุคคลภายนอกได้ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเดียวกัน

	กับที่เสนอให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ข้อกำหนดนี้ไม่ใช้แก่ผู้ซื้อที่ดินที่เป็นเครือญาติหรือกิจการในเครือของผู้ให้เช่า หรือเครือญาติไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม (ข้อ 6.4 ของบันทึกข้อตกลงฯ) (6) หากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเพราะครบกำหนดระยะเวลา ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการเช่าที่ดินเป็นรายแรก โดยผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงความประสงค์ในการต่ออายุ 2 ปีก่อนครบสัญญา โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ตามสัญญาเช่าเดิม เว้นแต่อัตราค่าเช่าที่จะต้องตกลงกันใหม่ หากคู่สัญญาตกลงกันไม่ได้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธินำที่ดินออกให้เช่ากับบุคคลภายนอกได้ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเดียวกันกับที่เสนอให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ข้อกำหนดนี้ไม่ใช้แก่ผู้เช่าที่ดินใหม่ที่เป็นเครือญาติหรือกิจการในเครือของผู้ให้เช่า หรือเครือญาติไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม (ข้อ 6.5 ของบันทึกข้อตกลงฯ)
ข้อตกลงอื่นๆ	(1) <u>การดำเนินการภายหลังเลิกสัญญาเช่า</u>: หากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเพราะครบกำหนดระยะเวลาและไม่มีการต่อสัญญาเช่า หรือสิ้นสุดลงด้วยเหตุอื่นใดอันเกิดจากการที่ผู้เช่าผิดสัญญาเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ได้แก่ ผิดนัดจ่ายค่าเช่าเกินกว่าสองงวดใน 1 ปีปฏิทิน ให้บรรดาสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ หรือให้ผู้เช่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและปรับสภาพที่ดินให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าภายใน 120 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งถอนจากผู้ให้เช่า (ข้อ 7.1 วรรคแรก ของบันทึกข้อตกลงฯ) หากผู้เช่าไม่ได้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน นับแต่สัญญาสิ้นสุด ผู้ให้เช่าหรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดสามารถเข้าครอบครองที่ดินเช่าพร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างได้ทันที และให้ถือว่าทรัพย์สินที่มิได้ขนย้ายออกไปตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าโดยไม่มีค่าตอบแทน รวมทั้ง ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดกั้นล้อมรั้ว โดยผู้เช่าจะต้องชดใช้ค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่า ในอัตราวันละ 15,000 บาท นับตั้งแต่พ้นกำหนด 90 วัน แต่สูงสุดไม่เกิน 180 วัน (ข้อ 7.1 วรรคสอง ของบันทึกข้อตกลงฯ) (2) <u>การเวนคืนหรือการสิ้นสภาพ</u>: หากที่ดินถูกเวนคืนตามกฎหมายหรือสิ้นสภาพไปไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ ผู้ให้เช่าตกลงลดค่าเช่าตามจำนวนเนื้อที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนหรือทำให้สิ้นสภาพไป หากเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนหรือทำให้สิ้นสภาพเกินกว่าร้อยละ 40 ของที่ดินทั้งหมด ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า (ข้อ 7.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ) (3) <u>การให้คำมั่นของผู้ให้เช่า</u>: บรรดาคำมั่นต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้ผูกพันบรรดาผู้รับโอนสิทธิหรือผู้สืบสิทธิจากผู้ให้เช่า (ข้อ 7.3 ของบันทึกข้อตกลงฯ)
การไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า	เว้นแต่เป็นการผิดสัญญาเช่าส่วนที่เป็นสาระสำคัญตามข้อ 7.1 ของบันทึกข้อตกลงฯ หากผู้เช่าผิดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งเตือนเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ หากพ้นเวลาดังกล่าว ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันเลิกกัน ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินค่าตอบแทนการเช่าที่ได้รับล่วงหน้าหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าได้ชำระมาทั้งหมด รวมทั้งค่าเสียหายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น (ข้อ 8 ของบันทึกข้อตกลงฯ)

(2) สรุปสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าและบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 ฉบับแก้ไขครั้งที่ 1 ("บันทึกต่อท้ายฉบับแก้ไขฯ")

วันที่มีผลใช้บังคับ	26 มิถุนายน 2562
การแก้ไขคู่สัญญา	(1) บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า ("**ผู้ให้เช่า**") และ (2) บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ในฐานะผู้เช่า ("**ผู้เช่า**") เนื่องจากนายฐิระวุฒิ คอมันตร์ ในฐานะผู้ให้เช่าเดิมได้โอนกรรมสิทธิ์บนที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่า
การโอนสิทธิการเช่า	(1) <u>การแจ้งความประสงค์โอนสิทธิการเช่า</u>: ผู้เช่าตกลงแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบว่า ผู้เช่าประสงค์จะดำเนินการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอก โดยจะเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าบนที่ดินตามที่ระบุในวรรคแรกของข้อ 2.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ หรือเป็นการที่ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าโอนหุ้นในผู้เช่าให้แก่บุคคลภายนอกตามที่ระบุในวรรคสองของข้อ 2.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ (ข้อ 1 วรรคแรก ของบันทึกต่อท้ายฉบับแก้ไขฯ) (2) <u>ค่าตอบแทนเพิ่มเติมกรณีโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าบนที่ดิน</u>: ในกรณีธุรกรรมเกิดขึ้นตามวรรคแรกของข้อ 2.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ เมื่อผู้เช่าได้รับเงินค่าโอนแล้ว ผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าธุรกรรมที่ผู้เช่าได้รับจากการทำธุรกรรมดังกล่าว โดยให้คำนวณมูลค่าธุรกรรมเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ตั้งบนที่ดินแปลงที่เกี่ยวข้องเท่านั้น ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับเงินค่าโอนครบถ้วนแล้วจากบุคคลภายนอก (ข้อ 1 วรรคสอง ของบันทึกต่อท้ายฉบับแก้ไขฯ) (3) <u>ค่าตอบแทนเพิ่มเติมกรณีผู้ถือหุ้นของผู้เช่าโอนหุ้นในผู้เช่าให้แก่บุคคลภายนอก</u>: ในกรณีธุรกรรมเกิดขึ้นตามวรรคสองของข้อ 2.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ เมื่อผู้ถือหุ้นได้รับเงินค่าหุ้นแล้ว ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าธุรกรรมที่ผู้ถือหุ้นได้รับจากการทำธุรกรรมดังกล่าวรวมกัน โดยให้คำนวณมูลค่าธุรกรรมเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ตั้งบนที่ดินแปลงที่เกี่ยวข้องเท่านั้น ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วัน นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าได้รับเงินค่าหุ้นครบถ้วนแล้วจากบุคคลภายนอก และผู้ให้เช่าตกลงจะไม่เรียกเก็บค่าตอบแทนข้างต้นจากผู้เช่า เว้นแต่เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าไม่ชำระค่าตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดข้างต้น ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าแทนทั้งจำนวนภายใน 7 วันนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาชำระค่าตอบแทนของผู้ถือหุ้นของผู้เช่าข้างต้น (ข้อ 1 วรรคสาม ของบันทึกต่อท้ายฉบับแก้ไขฯ) ผู้ให้เช่าและผู้เช่ารับทราบและตกลงว่า การชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าธุรกรรมข้างต้นจะมีผลใช้บังคับเพียงครั้งเดียวตลอดระยะเวลาการเช่า ดังนั้น วรรคสามของข้อ 2.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ จะถูกแก้ไขเพิ่มเติมตามที่ระบุในบันทึกต่อท้ายฉบับแก้ไขฯ นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าตอบแทนภายใต้ข้อ 1 ของบันทึกต่อท้ายฉบับแก้ไขฯ (วรรคท้ายของข้อ 1 ของของบันทึกต่อท้ายฉบับแก้ไขฯ)
แก้ไขวรรคสองของข้อ 2.1 ของบันทึกข้อตกลงฯ	แก้ไขจากสิทธิในการต่อสัญญาเป็นระยะเวลาอีก 5 ปีเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าเสียใหม่เป็น สิทธิของการต่อสัญญาออกไปอีกเป็นระยะเวลา 5 ปี นั้นเป็นสิทธิที่ตกทอดไปยังผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าบนที่ดินตามข้อ 2.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ หรือผู้รับโอนสิทธิตามสัญญาเช่าของผู้เช่าทุกกรณี หรือกรณีมีการโอนหุ้นในบริษัทผู้เช่า แต่เฉพาะในคราวที่เป็นการโอนไม่ว่าด้วยวิธีใดที่ระบุข้างต้นจากบริษัทในกลุ่มบริษัท ทักราล แลนด์ จำกัด หรือกลุ่มบริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัด ให้แก่ผู้รับโอนบุคคลภายนอก (เรียกว่า "**ผู้รับโอนคนแรก**") เท่านั้น โดยผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่เพื่อให้การต่อสัญญาเช่าอีกเป็นระยะเวลา 5 ปีดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้ เมื่อผู้รับโอนคนแรกจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบน

	ที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าบนที่ดิน หรือโอนสิทธิการเช่า หรือกรณีมีการโอนหุ้นของผู้รับโอนคนแรกในคราวต่อไป สิทธิต่อระยะเวลาเช่าอีก 5 ปีจะยกเลิกและไม่ตกทอดต่อไปอีก
แก้ไขวรรคสุดท้ายของข้อ 2.2 ของบันทึกข้อตกลงฯ	ยกเลิกเรื่องค่าตอบแทนเพิ่มเติมกรณีการโอนสิทธิการเช่าและแก้ไขให้ใช้ข้อความเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้รับโอนสิทธิการเช่า โดยไม่ว่าจะเป็นกรณีผู้เช่าโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างพร้อมโอนสิทธิการเช่าหรือผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าหรือกรณีโอนหุ้นบริษัทผู้เช่าก็ตาม ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าพร้อมรับโอนสิทธิการเช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าหรือผู้ถือหุ้นรายใหม่ในบริษัทผู้เช่าจะต้องเป็นบุคคลที่มีสถานะการเงินที่ดี มีสภาพคล่องทางการเงิน และมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในการประกอบธุรกิจ

ฉบับลงนาม

สัญญาก่อตั้งทรัสต์
สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

ลงวันที่
24 กุมภาพันธ์ 2568

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
(ในฐานะทรัสตี)

และ

บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด
(ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ก่อตั้งทรัสต์)

และ

บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด
(ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล)

สัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 ระหว่าง

(1) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เลขทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0107536001371 ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย สำนักงานตั้งอยู่ เลขที่ 199 อาคารคอลัมน์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ จี และ 21-23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ในฐานะทรัสตี (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "ทรัสตี")

(2) บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด เลขทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105566180531 ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย สำนักงานตั้งอยู่ เลขที่ 7 อาคารซัมเมอร์พ้อยท์ ซอยสุขุมวิท 69 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ และเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ซึ่งต่อไปนี้ในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "ผู้ออกโทเคนดิจิทัล" หรือ "ผู้ก่อตั้งทรัสต์") และ

(3) บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด เลขทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105564003241 ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย สำนักงานตั้งอยู่ เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เวสท์ เอ ชั้น 2 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ซึ่งต่อไปนี้ในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล")

โดยที่

(ก) วัตถุประสงค์ของการระดมทุนโดยการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล คือ การนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินโครงการโทเคนดิจิทัล (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) และกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน BPKN3 รวมทั้งเพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม ชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน (ถ้ามี) และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ข) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในสัญญา RSTA (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินโครงการ จากบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ("BPKN3") ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการฯ(ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้)

(ค) การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ เป็นธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้)

(ง) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์จะจัดตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) โดยการก่อตั้งกองทรัสต์จะสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสตีได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน BPKN3 สำเร็จเสร็จสิ้น

Legal Department
BOUTIQUE

(จ) ทรัสตีมีความประสงค์และยอมรับที่จะเข้าเป็นและปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีเพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยทรัสตีและผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงเข้าทำสัญญาฉบับนี้ และมีเจตนาร่วมกันที่จะให้ทรัสต์เป็นทรัสต์ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นร้อยละ 100 ใน BPKN3 โดยมีวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) และป้องกันมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้

(ฉ) บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ซึ่งมีหน้าที่กลั่นกรองลักษณะของโทเคนดิจิทัลที่จะเสนอขาย ได้พิจารณาคุณสมบัติของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และตรวจสอบความครบถ้วนถูกต้องของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและร่างหนังสือชี้ชวน หรือข้อมูลอื่นใดนั้น ประสงค์ที่จะช่วยจัดเตรียมข้อมูลและดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาจึงตกลงกันโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. คำจำกัดความ

1.1 เว้นแต่ข้อความในสัญญาฉบับนี้ หรือหนังสือชี้ชวนจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญาฉบับนี้ให้มีคำจำกัดความดังต่อไปนี้

กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน	หมายถึง	พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือคำสั่ง ที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงประกาศ กจ. 15/2561 และประกาศอื่น ๆ ที่กล่าวถึงในสัญญาฉบับนี้ (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	กลุ่มบุคคลเดียวกันตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 15/2566
กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
โครงการโทเคนดิจิทัล	หมายถึง	โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์
ทรัพย์สินของกองทรัสต์	หมายถึง	หุ้นร้อยละ 100 ใน BPKN3 โดยที่ทรัสตีจะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 1 ราย ซึ่งทรัสตีเป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้นอีก 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสตี

Legal Department
BOUTIQUE

		กำหนดเท่านั้น และให้หมายความรวมถึงบรรดาทรัพย์สิน ดอกผล และผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการจัดการกองทรัสต์ตามสัญญาฉบับนี้ หรือตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัสต์
ทรัพย์สินโครงการ	หมายถึง	(ก) กรรมสิทธิ์ในอาคารของโครงการฯ ซึ่งอาคารสำนักงานและร้านค้า (Mixed-use retail and office building) สูง 5 ชั้น พร้อมที่จอดรถชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และ (ข) สิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินของโครงการฯ
ที่ดินของโครงการฯ	หมายถึง	ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการฯ โฉนดเลขที่ 4075 เลขที่ดิน 6125 เนื้อที่รวมประมาณ 595 ตารางวา ตั้งอยู่ที่แขวงพระโขนง เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
โทเคนดิจิทัล	หมายถึง	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ที่เสนอขายภายใต้หนังสือชี้ชวน
โครงการฯ	หมายถึง	โครงการ ซัมเมอร์ พ้อยท์ (Summer Point) เป็นอาคารสำนักงานและร้านค้า (Mixed-use retail and office building) สูง 5 ชั้น พร้อมที่จอดรถชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ตั้งอยู่ติดรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพระโขนง ปากซอยสุขุมวิท 69 ติดที่ทำการไปรษณีย์พระโขนง ขนาดพื้นที่เช่ารวม 5,774 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่าต่อชั้น ประมาณ 1,200 ตารางเมตร
นายทะเบียนผู้รับประโยชน์	หมายถึง	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่ได้รับมอบหมายจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ บุคคลที่ได้กำหนดไว้ตามสัญญาฉบับนี้
ผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์	หมายถึง	ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือบุคคลอื่นใดซึ่งได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่เป็นให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัล
บัญชี	หมายถึง	บัญชี งบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ รวมถึงงบการเงินแบบย่อ และเอกสารที่เกี่ยวข้อง
ประกาศ กข. 1/2553	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสตี และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

Legal Department
BOUTIQUE

ประกาศ กข. 9/2552	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 9/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ กจ. 15/2561	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ กร. 23/2564	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 23/2564 เรื่อง การกำหนดประเภทธุรกรรมในตลาดทุนที่ให้ใช้ทรัสต์ได้ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ กร. 15/2566	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร.15/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นทรัสตีของทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินกิจการโครงสร้างพื้นฐาน
ประกาศ สข. 4/2553	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สข. 4/2553 เรื่อง รายการในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้รับประโยชน์ หรือ ผู้ลงทุน	หมายถึง	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ณ ช่วงเวลาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 3 ของสัญญาฉบับนี้
ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	หมายถึง	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์
ผู้บริหาร	หมายถึง	ผู้บริหาร ตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 15/2566
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 15/2566
พระราชบัญญัติทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
รอบปีบัญชีของกองทรัสต์	หมายถึง	รอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ตามที่กำหนดในข้อ 2.6

Legal Department
BOUTIQUE

วันกำหนดสิทธิ	หมายถึง	วันและเวลากำหนดสิทธิของผู้รับประโยชน์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน โดยอ้างอิงจาก ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ วันและเวลากำหนดสิทธิ
สัญญาจ้างบริหารโครงการฯ	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโครงการ ซึ่ง BPKN3 ได้เข้าทำกับบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้ทำหน้าที่บริหารโครงการฯ
สัญญาเช่าที่ดินของโครงการฯ	หมายถึง	สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 ระหว่าง บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด (ในฐานะผู้ให้เช่า) และ BPKN3 (ในฐานะผู้เช่า) เพื่อเช่าที่ดินของโครงการฯ รวมทั้งบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม)
สัญญา RSTA	หมายถึง	สัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ระหว่าง BPKN3 และผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หนังสือชี้ชวน	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ (ซึ่งส่วนที่ 1 ข้อมูลสำคัญ และส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัลของหนังสือชี้ชวน ซึ่งเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ตามที่ได้แนบมาเป็นเอกสารแนบท้าย 5)
หุ้นร้อยละ 100	หมายถึง	หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BPKN3 ที่เกี่ยวข้อง ลบด้วยจำนวน 1 หุ้น เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายไทยที่กำหนดให้บริษัทต้องมีผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 2 ราย อนึ่ง ในกรณีที่ไม่ได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ผู้ถือหุ้นอีก 1 หุ้น ที่เหลือ ได้แก่บุคคลที่ทรัสตีมอบหมาย ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสตีและบุคคลอันใดที่กำหนดโดยทรัสตี ได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ใน BPKN3 ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
เหตุสุดวิสัย	หมายถึง	เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดภัยพิบัติโดยไม่อาจป้องกันได้ แม้บุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรตามที่อาจคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้นแล้ว

Legal Department
BOUTIQUE

ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้ในวรรค 2 ของข้อ 4(ค)

1.2 การตีความ

ในสัญญาฉบับนี้

1.2.1 การอ้างถึงพระราชบัญญัติ บทบัญญัติ หรือกฎหมาย หมายถึง การอ้างถึงพระราชบัญญัติ บทบัญญัติ หรือกฎหมายที่ได้มีการแก้ไข หรือตราใช้ใหม่เป็นครั้งคราวไป โดยบทบัญญัติอื่น (ไม่ว่าจะก่อนหรือหลังวันที่ในสัญญาฉบับนี้) และรวมไปถึงกฎหมาย หรือบทบัญญัติใด ๆ ที่ได้มีการตราใช้ใหม่ (ไม่ว่าจะได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือไม่) โดยคำสั่ง พระราชบัญญัติ พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ประกาศ บทบัญญัติ หรือกฎหมายลำดับรองภายใต้กฎหมาย หรือบทบัญญัติที่เกี่ยวข้อง

1.2.2 การอ้างถึงเอกสารใด (รวมถึงสัญญาฉบับนี้) หมายถึง การอ้างถึงเอกสารดังกล่าวตามที่ได้มีการแก้ไข รวบรวม เพิ่มเติม ปรับปรุง หรือแทนที่เป็นครั้งคราวไป

1.2.3 การอ้างถึงข้อความเบื้องต้น ตาราง หรือข้อสัญญา หมายถึง การอ้างถึงข้อความเบื้องต้น ตาราง หรือข้อสัญญาของสัญญาฉบับนี้ และการอ้างถึงย่อหน้าใดในตาราง หมายถึง การอ้างถึงย่อหน้าในตารางนั้น เว้นแต่ได้มีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

1.2.4 เอกสารแนบท้ายที่ได้ลงนามกำกับไว้โดยคู่สัญญา ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่เกิดการขัดแย้งระหว่างสัญญาฉบับนี้กับเอกสารอื่น ๆ ให้นำหลักเกณฑ์ในสัญญาฉบับนี้มาใช้บังคับ อย่างไรก็ตาม หากมีข้อความที่ขัดแย้ง ไม่ตรงกันระหว่างข้อความในสัญญาฉบับนี้ กับเอกสารแนบท้าย คู่สัญญาตกลงให้ข้อความในสัญญาฉบับนี้มีผลบังคับเหนือข้อความในเอกสารแนบท้ายดังกล่าว

1.2.5 นิยามคำว่า **"ผู้รับประโยชน์"** หรือ **"ผู้ลงทุน"** ในข้อ 1.1 ของสัญญาฉบับนี้ ให้ตีความรวมถึงผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ที่จะเข้ามาเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ในอนาคตด้วย

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีข้อสงสัย คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับเหนือความเข้าใจ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่ทำขึ้นก่อนหน้าเกี่ยวกับการก่อตั้งทรัสต์ระหว่างคู่สัญญา

2. การก่อตั้งทรัสต์

2.1 ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร

2.1.1 **ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์** เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ การก่อตั้งทรัสต์นี้ จะมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีกองทรัสต์ โดยดำเนินการให้ทรัสตีได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ใน BPKN3 สำเร็จ ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 ของสัญญาฉบับนี้ โดยที่ทรัสตีตกลงจะจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

Legal Department
BOUTIQUE

2.1.2 กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสตี การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสตี โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสตีตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 1 (*สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสตี*)

ทั้งนี้ ทรัสตีมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมีหน้าที่ในการติดตาม ดูแล รวมถึงตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ BPKN3 ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาฉบับนี้ และหนังสือชี้ชวน โดยการอ้างอิงจากข้อมูลซึ่งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลส่งมอบให้แก่ทรัสตีตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 4 (*สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล*)

ส่วนผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักตามที่หนังสือชี้ชวน กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนกำหนด รวมตลอดถึงหน้าที่อื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้

2.1.3 ทรัสตีจะปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริตเยี่ยงผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจและด้วยความชำนาญ โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวมและเป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ (ถ้ามี) และ/หรือมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

2.2 ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

2.2.1 ชื่อ

ชื่อของกองทรัสต์ซึ่งก่อตั้งขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ คือ **ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์** และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า **Trust for Summer Point Token** อนึ่ง ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว

2.2.2 อายุ

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นจนถึงวันที่ครบกำหนดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล (Maturity) หรือเมื่อครบอายุของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ตามความในข้อ 13.2 (ข) หรือวันที่เลิกกองทรัสต์โดยผลของสัญญาฉบับนี้ หรือโดยผลของกฎหมาย

2.2.3 ประเภท

ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นของนิติบุคคลเฉพาะกิจ ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Passive Trust) ตามประกาศ กร. 23/2564 และกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และกฎหมายทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน

Legal Department
BOUTIQUE

2.2.4 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลก่อตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศ กร. 23/2564 ในการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อมิให้ทรัพย์สินของโครงการถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี หรือไม่เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

2.3 วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ ได้แก่ วันที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสตีได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน BPKN3 สำเร็จเสร็จสิ้นภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 5.2 ของสัญญาฉบับนี้ ซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจาก (ก) การซื้อขายกระแสรายรับ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่า บริการ หรือหาประโยชน์ด้วยวิธีการอื่นใด ๆ ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการบริหารโครงการ) สำเร็จตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA (ข) BPKN3 ได้นำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้สถาบันการเงินของ BPKN3 ดำเนินการให้ทรัพย์สินของโครงการปลอดจากภาระจำนองที่มีอยู่เรียบร้อยแล้ว และชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามสัญญาฉบับนี้ และ (ค) ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของ BPKN3 กับกระทรวงพาณิชย์โดยกำหนดให้การเปิดปิดบัญชีธนาคาร และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ BPKN3 จะกระทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BPKN3 ก่อน

ทั้งนี้ การดำเนินการให้ทรัสตีได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน BPKN3 ตามวรรคหนึ่ง จะต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2.4 ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 7 อาคารซัมเมอร์พ้อยท์ ซอยสุขุมวิท 69 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หมายเลขโทรศัพท์: 02-620-8760

โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้

2.5 ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่เลขที่ 199 อาคารคอลัมน์ ทาวเวอร์ ชั้นจี และชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หมายเลขโทรศัพท์ 02-649-2000

ทรัสตีเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดและได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีตามประกาศ กข. 9/2552 โดยทรัสตีจะดำเนินการในฐานะทรัสตีตามที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัสตีมีใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีเลขที่ ท-0052-06 มีผลเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2557 และหนังสือจากสำนักงาน ก.ล.ต.

Legal Department
BOUTIQUE

เลขที่ กลต.กจ. 1912/2564 เรื่อง การอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการเป็นทรัสตีของทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 24 มิถุนายน 2564

ทรัสตีตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ โดยตกลงเข้าถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้โอนให้แก่ทรัสตีด้วยความไว้วางใจเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในฐานะผู้รับประโยชน์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ หรือที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป และตามหลักเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2.6 รอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

3. ผู้รับประโยชน์

ผู้รับประโยชน์ คือ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

4. ลักษณะพิเศษของทรัสต์ และสิทธิของผู้รับประโยชน์

เนื่องจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์นั้น เป็นธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ประกาศ กร. 23/2564 และกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการให้มีการก่อตั้งกองทรัสต์ตามสัญญาฉบับนี้ เพื่อคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล และป้องกันมิให้ทรัพย์สินโครงการถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี หรือไม่เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ดังนั้น **ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์** นั้น มีลักษณะพิเศษแตกต่างจากกองทรัสต์อื่น ๆ ซึ่งก่อตั้งภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ดังนี้

(ก) สิทธิประโยชน์ของผู้รับประโยชน์

เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 และมีการดำเนินการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์และ/หรือทรัพย์สินโครงการ ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนเป็นตัวเงินใด ๆ จากกองทรัสต์โดยตรง นอกจากความคุ้มครองจากการถือกรรมสิทธิ์หุ้นของ BPKN3 ซึ่งเป็นเจ้าของและถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการโดยทรัสตี เพื่อป้องกันมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี หรือไม่เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล กล่าวคือ ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากกองทรัสต์ แต่จะได้รับผลตอบแทนจากการเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนเท่านั้น

Legal Department
BOUTIQUE

(ข) หน่วยทรัสต์ และใบทรัสต์

ไม่มีหน่วยทรัสต์และไม่มีใบทรัสต์ โดยผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นไปตามรายชื่อที่ระบุไว้ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ที่จัดทำขึ้นตามข้อ 4(ค) สำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

(ค) ทะเบียนผู้รับประโยชน์

ทะเบียนผู้รับประโยชน์ให้อ้างอิงจากรายชื่อที่สมบูรณ์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ซึ่งผ่านการตรวจสอบแล้ว (“**ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล**”) ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ตามที่นิยามไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยนายทะเบียนผู้รับประโยชน์มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้รับประโยชน์โดยอ้างอิงจาก ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ณ เวลาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งนายทะเบียนผู้รับประโยชน์อาจมอบหมายการดำเนินการจัดทำทะเบียนผู้รับประโยชน์ และ/หรือ การเก็บรักษาทะเบียนผู้รับประโยชน์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5. ทรัพย์สินของกองทรัสต์

5.1 ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ หุ้นร้อยละ 100 ใน BPKN3

ณ วันที่โอนหุ้นนั้น BPKN3 จะเป็นเจ้าของและถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดกระแสรายรับของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้และหนังสือชี้ชวน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ที่จะต้องโอนหุ้นร้อยละ 100 ใน BPKN3 ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของทรัสตี เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ (ก) การซื้อขายกระแสรายรับ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่า ค่าบริการ หรือหาประโยชน์ด้วยวิธีการอื่นใด ๆ ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการบริหารโครงการฯ) สำเร็จตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA (ข) BPKN3 ได้นำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้สถาบันการเงินของ BPKN3 และดำเนินการให้ทรัพย์สินของโครงการปลอดจากภาระจำนองที่มีอยู่เรียบร้อยแล้ว และชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามสัญญาฉบับนี้ และ (ค) ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของ BPKN3 กับกระทรวงพาณิชย์โดยกำหนดให้การเปิดปิดบัญชีธนาคาร และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ BPKN3 จะกระทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BPKN3 ก่อน

5.2 ทรัสตีเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์ เพื่อมิให้ทรัพย์สินโครงการถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี หรือไม่เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทรัสตีจึงมิได้มีหน้าที่ในการบริหารจัดการ BPKN3 แต่อย่างใด

Legal Department
BOUTIQUE

5.3 การดูแลและเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

(ก) แยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตี และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสตีต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย โดยต้องทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสตี ในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสตีต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันตามสภาพที่เป็นอยู่

(ข) เก็บรักษา ตรวจสอบ ดูแลการเบิกจ่าย และจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งดูแลและติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

(ค) ทรัสตีจะต้องเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารการทำธุรกรรมซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนทั้งหมดไว้ ณ สำนักงานของทรัสตี เว้นแต่โดยลักษณะของทรัพย์สินนั้นไม่สามารถเก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานของทรัสตีได้ หรือเก็บรักษาทรัพย์สินไว้ที่สำนักงานของผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ซึ่งทรัสตีแต่งตั้งตามข้อ 5.4

(ง) ทรัสตีต้องแจ้งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทราบโดยพลันเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

5.4 การตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian)

(ก) ทรัสตีมีหน้าที่แต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ซึ่งมีความน่าเชื่อถือและมีคุณสมบัติ เพื่อเป็นผู้ดูแลและเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

(ข) การแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ต้องทำเป็นสัญญาแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian Agreement) และแจ้งให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทราบการแต่งตั้งดังกล่าว

(ค) ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ตามที่จ่ายจริง

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

5.5 การจัดการผลประโยชน์ที่ได้รับจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทรัพย์สิน ดอกผล และผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยถือเป็นกรรมสิทธิ์ของทรัสตี ซึ่งถือในนามของกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และการเก็บรักษาผลประโยชน์ที่ได้รับตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

ทั้งนี้ การจ่ายผลตอบแทนนั้น เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และหนังสือชี้ชวน

Legal Department
BOUTIQUE

6. กรณีผิดนัด

6.1 ในกรณีที่มีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ให้ถือเป็นเหตุผิดนัด

(ก) ในกรณีที่มีผลตอบแทนรายไตรมาสตามวิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ของหนังสือชี้ชวน แต่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่นำมาชำระเงินตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่มีผลตอบแทนรายไตรมาสตามวิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ของหนังสือชี้ชวน เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ กรณีดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ข) เมื่อ BPKN3 ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน หรือ ไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพัน และ/หรือ หน้าที่ของตนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA

(ค) เมื่อ BPKN3 เลิกจ้างผู้บริหารโครงการฯ หรือ กระทำการหรืองดเว้นกระทำการอันเป็นการผิดสัญญาในการบริหารจัดการโครงการฯ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่ชำระค่าตอบแทน หรือ หนี้เงินใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว และมิได้ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากทรัสตี ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีที่ต้องมีการเลิกจ้างผู้บริหารโครงการฯ ตามที่กำหนดในสัญญาจ้างบริหารโครงการฯ ซึ่งได้รับมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือหนังสือชี้ชวน

(ง) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 หรือเพื่อขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(จ) เมื่อมีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการที่ชอบด้วยกฎหมาย อันส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการดังกล่าว เป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่มิได้เป็นความผิดและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น

(ฉ) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 เข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการ หรือชำระบัญชี

(ช) เมื่อวิธีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

6.2 เมื่อทรัสตีทราบถึงหรือได้รับแจ้งว่า ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ชำระเงินใด ๆ ตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเกินกว่า 1 ไตรมาส หรือ BPKN3 ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA เกินกว่า 1 ไตรมาส ให้ทรัสตีส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 (กรณี BPKN3 เป็นผู้กระทำผิดหน้าที่) ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 30 วัน

Legal Department
BOUTIQUE

ทั้งนี้ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลต้องแจ้งให้ทรัสตีทราบถึงเหตุผิดนัดข้างต้นทันทีที่ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

6.3 เมื่อเกิดเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.1 ให้ทรัสตีดำเนินการดังนี้

(ก) ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือมีมติในฐานะผู้ถือหุ้นให้ BPKN3 ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ และจ่ายผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ภายใต้ข้อ 6.4 ของสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ

(ข) เข้าควบคุมการบริหารจัดการ BPKN3 (ไม่ว่าโดยการดำเนินการในฐานะผู้ถือหุ้น การเปลี่ยนแปลง และ/หรือ แต่งตั้งคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการผู้มีอานาจลงนามของ BPKN3 การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ BPKN3 การเปลี่ยนตัวคู่สัญญา หรือการเข้าสวมสิทธิในสัญญาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 มีระหว่างกัน หรือได้เข้าทำกับบุคคลภายนอกซึ่งเกี่ยวข้องทางตรงหรือทางอ้อมกับโครงการโทเคนดิจิทัล การเข้าเป็นผู้มีอำนาจในการออกคำสั่งหรือดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาดังกล่าว หรือโดยการดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน) ซึ่งอาจรวมถึง การใช้สิทธิในการเลิกสัญญา RSTA การเข้าดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ซึ่ง BPKN3 ได้ดำเนินอยู่ก่อนที่จะเกิดเหตุผิดนัด และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลใดๆ (Outsource) และดำเนินการให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 สามารถดำเนินการตามข้อ 6.3(ก) ได้ ทั้งนี้ โดยมากที่สุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับจะอนุญาต และ/หรือ

(ค) อาจมีดุลพินิจให้จัดให้มีบัญชีเพื่อรับโอนเงินค่าตอบแทนที่ได้จากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม หรือกระแสรายรับที่เกิดจากทรัพย์สินโครงการ และแจ้งให้ BPKN3 และ/หรือ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทราบเป็นหนังสือถึงรายละเอียดบัญชีดังกล่าว และ/หรือ

(ง) เข้าสวมสิทธิในการรับกระแสรายรับตามสัญญา RSTA แทนผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA เพื่อนำมาชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายหลังการหักค่าใช้จ่าย และ/หรือ การหักสำรองค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สินตามดุลยพินิจของทรัสตี เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินทรัพย์สิน และอื่น ๆ และ/หรือ

(จ) เข้าสวมสิทธิในสัญญาของนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ที่ได้เข้าทำกับบุคคลซึ่งเป็นผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ ทั้งนี้ โดยมากที่สุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับจะอนุญาต

6.4 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการเนื่องจากมีเหตุผิดนัด

ในกรณีที่ทรัสตีต้องดำเนินการให้มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการ ตามข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้ เนื่องจากมีเหตุผิดนัด ทรัสตีต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ให้ทรัสตีจัดให้มีการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือมีมติในฐานะผู้ถือหุ้นให้ BPKN3 จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ โดยการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินโครงการ โดยวิธีการที่โปร่งใส และเป็นมาตรฐานหรือที่ปฏิบัติกันเป็นการทั่วไปในการประมูลซื้อขาย

Legal Department
BOURIQUE

ทรัพย์สินประเภทนั้น ๆ และจะต้องขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ซึ่งให้ราคาสูงที่สุด

(ข) ในกรณีที่ทรัสตี ในฐานะผู้ถือหุ้นของ BPKN3 มีมติให้ BPKN3 จำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เนื่องจากมีเหตุผิดนัด ในมติดังกล่าวต้องระบุบัญชีที่ทรัสตีเปิดไว้เพื่อกองทรัสต์ที่ BPKN3 ต้องนำเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินโครงการดังกล่าวฝากเข้าบัญชีนั้น

(ค) ให้ทรัสตีใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ (หุ้นใน BPKN3) ซึ่งมีอายุไม่เกิน 6 เดือน หรือจัดให้มีการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงประกอบการดำเนินการประกวดราคาเพื่อจำหน่ายทรัพย์สิน ทั้งนี้ มูลค่าจากการประเมินเป็นเพียงตัวเลขที่ทรัสตีใช้อ้างอิงเท่านั้น ไม่ใช่หน้าที่หรือข้อบังคับของทรัสตีที่จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินให้ได้ไม่น้อยกว่ามูลค่าหรือราคาประเมินดังกล่าว อย่างไรก็ดี การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าหรือราคาต่ำกว่าราคาประเมินจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัสตีต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัล

(ง) ทรัสตีอาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใด เพื่อให้คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลแก่ทรัสตีในการดำเนินการตามข้อ 6.4 ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายข้างต้นให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยสามารถเรียกคืนค่าใช้จ่ายจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการได้

(จ) เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการ หลังจากหักภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนทรัสตี ค่าจ้างที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวตามเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งที่ต้องจ่ายให้แก่ทรัสตีหรือบุคคลอื่นใด ให้ทรัสตีดำเนินการให้ผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต่อไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ

(1) มอบหมายให้ผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ประกาศการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน วันกำหนดสิทธิผู้รับประโยชน์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และอัตราผลประโยชน์ตอบแทน โดยส่งหนังสือแจ้งผู้รับประโยชน์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ณ วันกำหนดสิทธิ

(2) ดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้รับประโยชน์ (ถ้ามี)

Legal Department
BOUTIQUE

7. การจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นของนิติบุคคลเฉพาะกิจซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โนอสังหาริมทรัพย์ (Passive Trust) ตามประกาศ กร. 23/2564 และกองทรัสต์สำหรับการถือครองทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการชำระหนี้ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ดังนั้น กองทรัสต์นี้จะไม่มีการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ และทรัสตีไม่มีหน้าที่จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ โดยงบการเงินของทรัสตีจะไม่รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ทรัสตียังคงมีหน้าที่แยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีและทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสตีต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย โดยต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสตี

อย่างไรก็ตาม หากมีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสตีมีหน้าที่ต้องจัดทำงบการเงิน ให้ทรัสตีสามารถมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ เป็นผู้จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ได้ โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยให้ถือว่าการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งทรัสตีได้จัดทำแยกต่างหากจากงบการเงินของทรัสตีแล้ว

8. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

8.1 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใต้ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน รวมทั้งประกาศอื่นๆ หรือคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเอกสารต่าง ๆ ภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

8.1.1 การจัดส่งรายงานงบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี พร้อมทั้งนำส่งเอกสารดังต่อไปนี้ พร้อมการจัดส่งงบการเงินดังกล่าว

(ก) ส่งหนังสือรับรองงบการเงิน โดยให้อนุโลมใช้ตามแบบ 56-3 ท้ายประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์

8.1.2 การจัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายในระยะเวลา 3 เดือนนับตั้งแต่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

8.1.3 จัดทำรายงานการใช้เงินและความคืบหน้าของโครงการโทเคนดิจิทัลตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนของบัญชี ภายใน 30 วันนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาดังกล่าว หรือตามระยะเวลาที่ประกาศหรือคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด

Legal Department
BOUTIQUE

8.1.4 จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินโครงการที่มีการจัดทำล่าสุดภายใน 30 วันนับแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานแล้วเสร็จ

8.1.5 จัดทำรายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) ในกรณีที่รายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องแจ้งถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว พร้อมกับจัดส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสม

8.1.6 การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

8.2 เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดดังต่อไปนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตีภายใน 3 วันนับตั้งแต่วันที่รู้ถึงเหตุการณ์นั้น

8.2.1 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการฟื้นฟูกิจการ

8.2.2 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง

8.2.3 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลหยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วน

8.2.4 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์หรือลักษณะการประกอบธุรกิจ

8.2.5 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลทำสัญญาให้บุคคลอื่นมีอำนาจทั้งหมดหรือบางส่วนในการบริหารงานของบริษัท

8.2.6 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกระทำหรือถูกกระทำอันมีลักษณะเป็นการครอบงำหรือถูกครอบงำกิจการตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

8.2.7 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลผิดข้อตกลงในการชำระหนี้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

8.2.8 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวกับโทเคนดิจิทัลในสาระสำคัญ

8.2.9 เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจทำให้ต้องยกเลิกโครงการโทเคนดิจิทัล หรือเลิกโครงการ กิจการ หรือแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล

9. การแต่งตั้ง เงื่อนไข วิธีการเปลี่ยนแปลง และค่าตอบแทนของทรัสตี

9.1 คุณสมบัติของทรัสตี

ทรัสตีต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม และเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี

Legal Department
BOUTIQUE

ทรัสตีต้องไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1 (*สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสตี*)

ทั้งนี้ ระหว่างการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่า ทรัสตีขาดความเป็นอิสระตามพระราชบัญญัติทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีแจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อได้ว่าจะทำให้ทรัสตีสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

9.2 การแต่งตั้งทรัสตี

ทรัสตีได้รับการแต่งตั้งโดยผลของสัญญาฉบับนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสตี ทรัสตีที่จะได้รับการแต่งตั้งจะต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน

9.3 การเปลี่ยนแปลงทรัสตี

9.3.1 เหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตี

(ก) ทรัสตีจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ ที่มีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดูแลจัดการกองทรัสต์ และทรัสตีไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญา หรือผิดพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ดี คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณีก่อนที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงทรัสตี

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสตีฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ได้ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของทรัสตี ให้กรณีดังกล่าวไม่ถือเป็นเหตุของการเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามสัญญาฉบับนี้

(ข) ทรัสตีถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของทรัสตี ทรัสตีเลิกกิจการสิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล ทรัสตีมีการชำระบัญชี หรือถูกระงับการดำเนินกิจการ

(ค) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีมติให้เปลี่ยนแปลงทรัสตีภายใต้หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามเอกสารแนบท้าย 6 (*หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล*)

(ง) ทรัสตีขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตี และไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

Legal Department
BOUTIQUE

(จ) คณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจทรัสตีเป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี

(ฉ) ทรัสตีขาดคุณสมบัติในการประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือทรัสตีมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ซึ่งไม่อาจดำเนินการแก้ไขให้ความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นสิ้นไป

(ช) ทรัสตีประสงค์จะลาออกจากการทำหน้าที่ โดยแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน

9.3.2 การดำเนินการภายหลังเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตี

เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตี ยกเว้นเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1(ค) ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ต่อไป โดยวิธีการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1(ค) ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ตามที่กำหนดโดยมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลดังกล่าว

9.3.3 เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตี แต่ยังมิอาจแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ได้ ให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตี ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1 (ก) (ง) (ฉ) และ (ช) ให้ทรัสตีรายเดิมทำหน้าที่ทรัสตีต่อไป แต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์ หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์ จนกว่าทรัสตีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

(ข) ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตี ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1 (ข) ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้ชำระบัญชี หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่นในทำนองเดียวกับบุคคลดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดำเนินการเกี่ยวกับกองทรัสต์เท่าที่จำเป็นและสมควรจนกว่าทรัสตีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

9.3.4 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัสตี ทรัสตีรายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็น เพื่อให้ทรัสตีรายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ และเพื่อให้ทรัสตีรายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสตีรายใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ทรัสตีรายเดิมลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสตีรายใหม่ และมอบหนังสือดังกล่าวให้ทรัสตีรายใหม่เก็บรักษาไว้

ให้ทรัสตีรายเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ทรัสตีรายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่

Legal Department
BOUTIQUE

หากทรัสตีรายเดิมมิได้ดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ทรัสตีรายใหม่ร้องขอต่อศาลเพื่อให้มีคำสั่งให้ทรัสตีรายใหม่ได้มาซึ่งสิทธิเหนือกองทรัสต์ได้

ในกรณีที่ทรัสตีรายเดิมมิได้ดำเนินการใด ๆ ตามวรรคหนึ่ง หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์ ทรัสตีรายเดิมต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหาย ทั้งนี้ หากความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ และทรัสตีรายใหม่ยังไม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์ตามข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์อาจเรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสตีรายเดิมเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้

9.3.5 ให้ทรัสตีรายใหม่แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบว่าตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัสตีรายเดิมภายใน 15 วันนับแต่วันที่ตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัสตีรายเดิม พร้อมทั้งแจ้งบุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับทรัสตีรายเดิม

9.3.6 ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทรัสตี แต่มิอาจแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ ถ้ามิอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ โดยได้รับค่าตอบแทนตามที่ศาลกำหนดได้

9.3.7 การเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3 นี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อการมีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ และไม่มีผลต่อสถานะของกองทรัสต์

9.4 ค่าตอบแทนทรัสตี

ค่าตอบแทนทรัสตีจะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 11 ทั้งนี้ ค่าตอบแทนทรัสตีนี้ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ

10. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

10.1 ทรัสตี

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาฉบับนี้ ทรัสตีมีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน หรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ รวมถึงประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสตีเป็นไปตามเอกสารแนบท้าย 1 (*สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสตี*)

10.2 ผู้ก่อตั้งทรัสต์

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ให้มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามเอกสารแนบท้าย 2 (*สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ก่อตั้งทรัสต์*)

Legal Department
BOUTIQUE

10.3 ผู้รับประโยชน์

ผู้รับประโยชน์ให้มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามเอกสารแนบท้าย 3 (*สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้รับประโยชน์*)

10.4 ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามเอกสารแนบท้าย 4 (สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล)

11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

11.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี) และ/หรือ BPKN3 และ/หรือ กองทรัสต์ได้ ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควร ซึ่งเกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์โดยตรง อันได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใด ๆ เพื่อการก่อตั้งทรัสต์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในตารางด้านล่างนี้ ซึ่งจะเรียกเก็บจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 และ/หรือ กองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว และในการกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราว แยกต่างหากออกจากสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีใด ๆ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้รับผิดชอบในภาษีที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ	**อัตราเรียกเก็บ**	**ผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย**
ค่าตอบแทน/ค่าธรรมเนียมทรัสตีตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล	• ปีที่ 1–3 ของโครงการโทเคนดิจิทัล: 800,000 บาทต่อปี • ปีที่ 4-5 ของโครงการโทเคนดิจิทัล: 1,000,000 บาทต่อปี • ปีที่ 6 เป็นต้นไปจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 ต่อปี ทุก 5 ปี โดยเริ่มปรับเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปีที่ 6 ของโครงการโทเคนดิจิทัล	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

Legal Department BOUTIQUE

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ	อัตราเรียกเก็บ	ผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย
ค่าตอบแทน/ค่าธรรมเนียมของทรัสตีในกรณีมีเหตุผิดนัด	ค่าตอบแทน/ค่าธรรมเนียมทรัสตีตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัลในกรณีปกติ และ ค่าตอบแทน/ค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่มจำนวน 2,500,000 บาทต่อปี ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ต่อปีทุกปี	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 และ/หรือ กองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ ในกรณีผิดนัด	ตามที่จ่ายจริง	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 และ/หรือ กองทรัสต์

11.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้รับประโยชน์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

12. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

12.1 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน

12.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ต้องได้รับมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามหลักเกณฑ์การขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์

12.3 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในประเด็นที่ไม่มีนัยสำคัญและไม่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

12.4 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบ หรือคำสั่งในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใด ที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสตีมีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ได้ตามที่เห็นสมควร เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล

Legal Department
BOUTIQUE

12.5 หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้รับประโยชน์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้รับประโยชน์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้รับประโยชน์เสียประโยชน์ เช่น การปรับเปลี่ยนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายลดลง ให้ทรัสตีมีอำนาจในการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ได้ตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล

13. การสิ้นสุดของสัญญาและการเลิกกองทรัสต์

13.1 คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นผลผูกพันใด ๆ ต่อคู่สัญญา โดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อคู่สัญญาฝ่ายอื่น ในกรณีที่ก่อนวันที่มีการจัดตั้งกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ยกเลิก หรือแสดงเจตนาว่าไม่ประสงค์ที่จะออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลอีกต่อไป หรือเป็นที่แน่ชัดว่าการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลไม่อาจสำเร็จลงได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม

13.2 เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสตีจะเลิกกองทรัสต์ได้ต่อเมื่อพ้นกำหนด 15 วันนับแต่วันที่ได้แจ้งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์และประกาศให้ผู้ลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

(ก) เมื่อไม่มีทรัพย์สินของกองทรัสต์เหลืออยู่เนื่องจากการดำเนินการตามข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้ และ/หรือตามหนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

(ข) เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ (Maturity) ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ และได้มีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและสัญญาฉบับนี้เรียบร้อยแล้ว

(ค) เมื่อได้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินโครงการ เนื่องจากมีเหตุผิดนัด และได้มีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและสัญญาฉบับนี้เรียบร้อยแล้ว

(ง) เมื่อมีมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และหนังสือชี้ชวน

(จ) เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสตี แต่มิอาจแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่แล้ว แต่มิอาจแต่งตั้งได้

(ฉ) เหตุระงับสิ้นไปของกองทรัสต์ ตามมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือเหตุอื่นตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือตามที่สานักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

14. การคืนเงินใด ๆ ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล การชำระบัญชีของกองทรัสต์ การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด

ในกรณีที่กองทรัสต์สิ้นสุดลง และมีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไขหรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน กำหนดให้ทรัสตีต้องดำเนินการชำระบัญชีของกองทรัสต์ ให้ทรัสตีจะมีหน้าที่ในการดำเนินการชำระบัญชี หรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชีเพื่อทำ

Legal Department
BOUTIQUE

หน้าที่ชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงจะจัดให้มีการชำระค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทน และหนี้สินใด ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยให้ทรัสตีเป็นอันหลุดพ้นจากหน้าที่และความรับผิดใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้เมื่อได้มีการโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไปยังผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือบุคคลซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์กำหนดเรียบร้อยแล้ว ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

(ก) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน

(ข) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร ที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ

(ค) ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้รับประโยชน์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสตีมีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทน/ค่าธรรมเนียมทรัสตี

(ง) หนี้อย่างอื่น

หากกองทรัสต์สิ้นสุดลง เนื่องจากทรัสตีเลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี เป็นผู้ทำหน้าที่แทนทรัสตี ในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

ทั้งนี้ ในการชำระเงินที่เหลือจากการชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายข้างต้น ให้ทรัสตีดำเนินการให้ผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต่อไป โดยผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์จะเป็นผู้ทำหน้าที่รวบรวมรายชื่อผู้รับประโยชน์ที่มีสิทธิได้รับชำระเงิน และ ส่งหนังสือแจ้งผู้รับประโยชน์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ณ วันกำหนดสิทธิ รวมทั้งดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละตามที่กฎหมายกำหนดของเงินที่จ่ายให้แก่ผู้รับประโยชน์ (ถ้ามี)

เมื่อทรัสตีได้ดำเนินการชำระบัญชีของกองทรัสต์ตามข้อนี้เสร็จสิ้นแล้ว ให้ทรัสตีดำเนินการโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ (หุ้น BPKN3) คืนให้แก่ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือบุคคลซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์กำหนด ตามวิธีการที่กฎหมายกำหนด โดยไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ เว้นแต่ในกรณีที่ทรัสตีได้จำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ (หุ้น BPKN3) ออกไปให้แก่บุคคลภายนอกเนื่องจากเกิดเหตุผิดนัด กรณีดังกล่าว ทรัสตีไม่มีหน้าที่ต้องโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ (หุ้น BPKN3) คืนให้แก่ผู้ก่อตั้งทรัสต์แต่อย่างใด

15. คำบอกกล่าว

15.1 เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือ โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผลภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง หรือ พนักงานส่งเอกสาร

Legal Department
BOUTIQUE

หากส่งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 7 อาคารซัมเมอร์พ้อยท์ ซอยสุขุมวิท 69 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์: 02-620-8760

อีเมล: arin@summerpointtoken.finance

บุคคลที่ติดต่อ: นายอริน รัตนโกวิท

หากส่งให้ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่: เลขที่ 199 อาคารคอลัมน์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ จี และ 21-23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์: 02-2649-2270 ถึง 5

อีเมล: trustee@mfcfund.com

บุคคลที่ติดต่อ: ผู้อำนวยการฝ่ายทรัสตีธุรกิจกองทรัสต์

หากส่งให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เวสท์ เอ ชั้น 2 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์: 02-949-1399

อีเมล: wanrob@tokenx.finance

บุคคลที่ติดต่อ: นายวันรบ บุญธรรม

15.2 หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

16. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญาฉบับนี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้

Legal Department

ตามกฎหมายอยู่ในสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

17. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้

เว้นแต่ในกรณีที่ข้อสัญญาหรือข้อความใดในสัญญาฉบับนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่มีข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือเอาข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ โดยให้ข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว

18. การใช้สิทธิของคู่สัญญา

การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลาเพื่อให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งกระทำการตามหน้าที่และความผูกพันตามสัญญาฉบับนี้หรือเพื่อแก้ไขการผิดสัญญาใด ๆ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายที่กำหนดเวลาหรือขยายเวลาให้

ทั้งนี้ การสละสิทธิที่มีผลสมบูรณ์จะต้องกระทำโดยชัดแจ้งเป็นหนังสือและบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่าย

19. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท

19.1 สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

19.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีขอบเขตอำนาจ

Legal Department
BOUTIQUE

ฉบับลงนาม

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายได้อ่านสัญญาและเข้าใจข้อความโดยละเอียดครบถ้วนและมีเจตนาผูกพัน และปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ทรัสตี
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

นายธนโชติ รุ่งสิทธิวัฒน์ – กรรมการผู้จัดการ

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

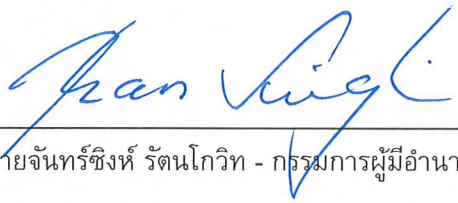
พยาน

นายทศพร พรวัฒนศิริกุล

ฉบับลงนาม

ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด

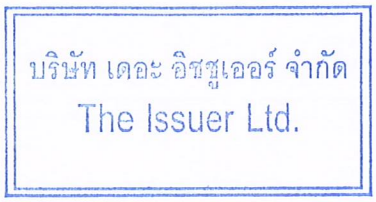


นายจันทร์ชิงห์ รัตนโกวิท - กรรมการผู้มีอำนาจ

พยาน

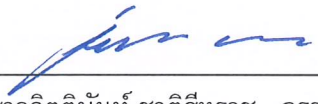


นางสาวแสงเดือน ลือพรสิริกุล



ฉบับลงนาม

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล
บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด



นางสาวจิตตินันท์ ชาติสีหราช - กรรมการผู้มีอำนาจ

พยาน



นายวันรบ บุญธรรม

เอกสารแนบท้าย 1
สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสตี

1. สิทธิ

1.1. ทรัสตีจะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์หรืออาจทำให้ทรัสตีขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว

(ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์

(ค) การเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี การดำเนินการที่สอดคล้องกับข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน

1.2. การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตีในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสตี ทรัสตีจะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

(ก) การทำธุรกรรมที่มิใช่เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสตี

(ข) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

(ค) กรณีอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

ในกรณีที่ทรัสตีไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสตีเป็นการส่วนตัว โดยไม่ผูกพันกองทรัสต์

เมื่อทรัสตีมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดแห่งสัญญาฉบับนี้แล้ว ให้ทรัสตีเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กข. 1/2553

1.3. การตัดสินใจใด ๆ ของทรัสตีในการปฏิบัติในขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ให้ถือเป็นที่สุด หากทรัสตีได้กระทำไปด้วยความสุจริตและความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพแล้ว

2. หน้าที่และความรับผิดชอบ

2.1 ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

Legal Department
BOUTIQUE

2.2 ในกรณีที่ทรัสตีต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ถือหุ้นของ BPKN3 ในการแต่งตั้งกรรมการของ BPKN3 ให้ทรัสตีพิจารณาตามคุณสมบัติของกรรมการที่มีการระบุไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อบังคับของ BPKN3 (ถ้ามี) ซึ่งการแต่งตั้งกรรมการของ BPKN3 โดยทรัสตีเป็นการตรวจสอบว่าคุณสมบัติของกรรมการเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อบังคับของ BPKN3 (ถ้ามี) เท่านั้น โดยทรัสตีไม่ได้มีหน้าที่ในการตรวจสอบหรือยืนยันความเหมาะสมในด้านอื่น ๆ ของบุคคลที่แต่งตั้งเป็นกรรมการ

2.3 ทรัสตีต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การสอบทานการจ่ายผลตอบแทนให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล

2.4 ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ สัญญาฉบับนี้ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(ข) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นตามที่เห็นสมควร รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การฟ้องร้องดำเนินคดีหรือการดำเนินการทางกฎหมายอื่นใดที่จำเป็นเพื่อติดตามและเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัสตีสามารถแจกจ่ายเงินหรือผลประโยชน์จากการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ได้ตามหนังสือชี้ชวน สัญญาฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.5 หากมีการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสตีต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้ด้วย

(ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ สัญญาฉบับนี้ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาฉบับนี้ แผนธุรกิจ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ค) เข้าร่วมประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)

ในกรณีที่เป็นการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทรัสตีต้องจัดให้มีช่องทางสำหรับการตอบข้อซักถามให้ความเห็น ทักท้วง และแจ้งต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวรรคหนึ่งด้วย

2.6 ในกรณีที่ทรัสตีเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือโทเคนดิจิทัล ให้ทรัสตีคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์

2.7 ทรัสตีเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์ เพื่อมิให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี หรือไม่เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทรัสตีจึงมิได้มีหน้าที่ในการบริหารจัดการ BPKN3 แต่อย่างใด เว้นแต่กรณีที่เกิดเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้

Legal Department
BOUTIQUE

2.8 ภายใต้บังคับแห่งสัญญาฉบับนี้ รวมตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ทรัสตีมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ห้ามมิให้ทรัสตีนำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสตี อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้ตกเป็นโมฆะ

(ข) แจ้งให้บุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี รวมทั้งระบุในเอกสารการทำนิติกรรมหรือธุรกรรมดังกล่าวว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี

(ค) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสตี ในกรณีทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่

(ง) ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาฉบับนี้ หรือเกิดเหตุอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ทรัสตีมีสิทธิดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือดำเนินการให้ BPKN3 จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ และ/หรือ เข้าควบคุมการบริหารจัดการ BPKN3 ตามที่กำหนดไว้ในและข้อ 2.8(ฉ) ของเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้ และ ข้อ 6.3 ของสัญญาฉบับนี้ โดยการกระทำดังกล่าวต้องขออนุมัติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายใต้หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามเอกสารแนบท้าย 6 (*หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล*)

(จ) เมื่อทรัสตีทราบถึงหรือได้รับแจ้งว่ามีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1(ก) หรือ (ข) หรือ (ค) ของสัญญาฉบับนี้ ให้ทรัสตีส่งหนังสือแจ้งเตือนแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ฉ) ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาฉบับนี้ ทรัสตีมีสิทธิเข้าควบคุมการบริหารจัดการ BPKN3 (ไม่ว่าโดยการดำเนินการในฐานะผู้ถือหุ้น การเปลี่ยนแปลง และ/หรือ แต่งตั้งคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ BPKN3 การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ BPKN3 การเปลี่ยนตัวคู่สัญญา หรือการเข้าสวมสิทธิในสัญญาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 มีอยู่ระหว่างกัน หรือที่ได้เข้าทำกับบุคคลภายนอกซึ่งเกี่ยวข้องทางตรงหรือทางอ้อมกับโครงการโทเคนดิจิทัล การเข้าเป็นผู้มีอำนาจในการออกคำสั่งหรือดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาดังกล่าว หรือโดยการดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน) ซึ่งอาจรวมถึง การใช้สิทธิในการเลิกสัญญา RSTA การเข้าดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ซึ่ง BPKN3 ได้ดำเนินอยู่ก่อนที่จะเกิดเหตุผิดนัด และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลใด ๆ (Outsource) และดำเนินการให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 สามารถดำเนินการตามข้อ 6.3(ก) ได้ ทั้งนี้ โดยมากที่สุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับจะอนุญาต อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ไม่เกิดเหตุผิดนัดตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาฉบับนี้ ทรัสตียังคงมีสิทธิออกเสียงในฐานะผู้ถือหุ้นของ BPKN3 ได้ตามกฎหมาย

Legal Department
BOUTIQUE

(ช) ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาฉบับนี้ ทรัสตีอาจมีดุลพินิจให้จัดให้มีบัญชีเพื่อรับโอนเงินค่าตอบแทนที่ได้จากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม หรือกระแสรายรับที่เกิดจากทรัพย์สินโครงการ และแจ้งให้ BPKN3 และ/หรือ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทราบเป็นหนังสือถึงรายละเอียดบัญชีดังกล่าว และอาจมอบหมายให้ผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ ดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้รับผลประโยชน์ ตามข้อ 6.4.(จ) ของสัญญาฉบับนี้

(ซ) ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาฉบับนี้ ให้ทรัสตีเข้าสวมสิทธิในสัญญาของนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ที่ได้เข้าทำกับบุคคลซึ่งเป็นผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์

(ฌ) งดเว้นการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้

(ญ) ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการในกรณีผิดนัดตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และชำระคืนเงินใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้

(ฎ) ควบคุมดูแลให้มีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้และหนังสือชี้ชวน

(ฏ) ทำหน้าที่รวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ และสัญญาฉบับนี้

(ฐ) ดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีหรือดำเนินการทางกฎหมายอื่นใดที่จำเป็นเพื่อติดตามและเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากบุคคลใด เพื่อดำเนินการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้กำหนด และ/หรือ เพื่อบังคับชำระหนี้ภายใต้ข้อตกลงหรือสัญญาใดจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัสตีสามารถแจกจ่ายเงินหรือผลประโยชน์จากการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ได้ตามหนังสือชี้ชวน สัญญาฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ฑ) จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรับรองงานในความรับผิดชอบของทรัสตีได้อย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสตี ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

(1) การจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้และพระราชบัญญัติทรัสต์

(2) การเก็บรักษาทรัพย์สินโดยมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาฉบับนี้ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่น หรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี

(3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่าย และหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

(4) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ และมิให้มีการทุจริตต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล

Legal Department BOUTIQUE

(5) การแยกทรัพย์สินและงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่นหรือของทรัสตี โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี ในกรณีที่มีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสตีมีหน้าที่ต้องจัดทำงบการเงิน โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการแทนได้

(6) จัดให้มีช่องทางสำหรับการตอบข้อซักถาม ให้ความเห็น ทักท้วง และแจ้งต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล สำหรับกรณีการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อกระทำการต่าง ๆ

2.9 ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ต่อไปนี้ กรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

(ก) ดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และให้ส่งสำเนาซึ่งได้แก้ไขนั้นให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงนาม หรือวันที่มีการแก้ไข ตามแต่กรณี

(ข) ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตามข้อ 12 ของสัญญาฉบับนี้ ให้ทรัสตีดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้รับประโยชน์โดยรวม

(ค) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และ/หรือ การก่อตั้งกองทรัสต์ที่ออกตามกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และพระราชบัญญัติทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาฉบับนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง

2.10 จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์โดยรวม กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

2.11 แก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสตีกับกองทรัสต์ให้สิ้นไป หากไม่สามารถแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาอันสมควรให้ทรัสตีแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบถึงเหตุความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยละเอียด และให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีมติเปลี่ยนแปลงทรัสตี และดำเนินการเพื่อให้มีทรัสตีรายใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3 ของเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง การพิจารณาว่าทรัสตีมีประโยชน์ขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีหรือไม่นั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3 ของเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้

2.12 ดำเนินการเก็บหรือจ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงหักภาษี ณ ที่จ่าย ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด

Legal Department BOUTIQUE

2.13 ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 14 ของสัญญาฉบับนี้ ให้แต่งตั้งผู้ก่อตั้งทรัสต์ทำหน้าที่ชำระบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ชำระบัญชีได้ ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการจัดหาบุคคลอื่นใด ซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดเข้ามาทำหน้าที่ชำระบัญชีของกองทรัสต์แทนได้

3. ความเป็นอิสระของทรัสตี

3.1 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทรัสตีขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตี และจะรับเป็นทรัสตีของกองทรัสต์มิได้

(ก) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้ออกโทเคนดิจิทัลเกินร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ข) มีผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้ถือหุ้นในทรัสตีเกินร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสตี

(ค) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสตีเป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ง) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัสตีเป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล (เว้นแต่กรณีที่ทรัสตี เข้าควบคุมการบริหารจัดการผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.3 ของสัญญาฉบับนี้)

(จ) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในลักษณะทำนองเดียวกับ (ก) ถึง (ง) หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้ทรัสตีขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสตีขาดความเป็นอิสระตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสตีดำเนินการ ดังนี้

(ก) แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อได้ว่าจะทำให้ทรัสตีสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

(ข) แก้ไขให้ความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นสิ้นไป และหากไม่สามารถแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามสมควร ให้ทรัสตีแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบถึงเหตุแห่งการขาดความเป็นอิสระโดยละเอียด และให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีมติเปลี่ยนแปลงทรัสตี และดำเนินการเพื่อให้มีทรัสตีรายใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.2 ทรัสตีจะถือโทเคนดิจิทัลที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์นั้นได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

(ก) ร้อยละ 50 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ข) ร้อยละ 50 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโทเคนดิจิทัลแต่ละชนิด

การคำนวณอัตราการถือโทเคนดิจิทัลตามวรรคหนึ่ง ให้นับรวมโทเคนดิจิทัลที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสตีด้วย

Legal Department
BOUTIQUE

4. ความรับผิดของทรัสตี

4.1 ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้รับประโยชน์ หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี หากทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ หนังสือชี้ชวน ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)

4.2 ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้รับประโยชน์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำหรือการงดเว้นกระทำการใด ๆ ของผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือของบุคคลอื่นใด หากว่าทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริตและได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ หนังสือชี้ชวน และพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

4.3 ทรัสตีต้องรับผิดต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้รับประโยชน์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำใด ๆ ของตน ซึ่งเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยไม่สุจริต และ/หรือ ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

5. การชดใช้ความเสียหายให้แก่ทรัสตี

5.1 ให้ทรัสตีมีสิทธิได้รับเงินชดใช้ความเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาอื่นใดซึ่งทรัสตีได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และความรู้ความสามารถของที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาอื่นใดดังกล่าว ตลอดจนการรับผิดชดใช้จากทรัพย์สินโครงการสำหรับความรับผิดใด ๆ อันทรัสตีได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสตีอย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญาฉบับนี้ หนังสือชี้ชวน และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการฟ้องร้องดำเนินคดีหรือการดำเนินการทางกฎหมายอื่นใดที่จำเป็นเพื่อติดตามและเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากบุคคลใด ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัสตีสามารถแจกจ่ายเงินหรือผลประโยชน์จากการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ได้ตามหนังสือชี้ชวน สัญญาฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง) ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ

5.2 ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ เงินชดใช้ความเสียหาย และการรับผิดชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึงความรับผิดอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ที่ทรัสตีได้มอบอำนาจ หรือตัวแทนหรือบุคคลซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสตีด้วย

5.3 เงินชดใช้ความเสียหายตามข้อนี้

(ก) เป็นเงินที่ทรัสตีพึงได้รับเพิ่มเติมจากเงินชดใช้ความเสียหายอื่นใดที่ทรัสตีมีสิทธิได้รับตามกฎหมาย

(ข) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่ทรัสตีพ้นจากตำแหน่ง หรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสตีของกองทรัสต์

Legal Department
BOUTIQUE

เอกสารแนบท้าย 2
สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ก่อตั้งทรัสต์

1. สิทธิ

1.1 ผู้ก่อตั้งทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จาก และดำเนินการใด ๆ โดยอาศัย

(ก) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการตีความสัญญาฉบับนี้ หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับกองทรัสต์

(ข) คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล วาณิชธนกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินราคา และบุคคลอื่นใดที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ขอคำปรึกษา และผู้ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ขอคำปรึกษานั้น

(ค) เอกสารที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้รับประโยชน์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ

(ง) เอกสารอื่นใดที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์มีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น

1.2 ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดหากว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการโดยสุจริตและระมัดระวังโดยปราศจากความประมาทเลินเล่อ และอาศัยความเห็น คำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ผู้ก่อ ตั้งทรัสต์ได้รับตามข้อ 1 ของเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาฉบับนี้ นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์สามารถอ้างอิงหรือใช้ลายมือชื่อใด ๆ ที่ได้รับโดยไม่จำต้องตรวจสอบเพิ่มเติม หากว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพแล้ว และเห็นว่าไม่มีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นว่านั้น

1.3 ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีสิทธิดำเนินการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลในเรื่องสำคัญใด ๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 6 (*หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล*) ของสัญญาฉบับนี้

2. หน้าที่และความรับผิดชอบ

2.1 ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้มีกองทรัสต์โดยดำเนินการให้ทรัสตีได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ใน BPKN3 สำเร็จ (ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 ของสัญญาฉบับนี้) โดยทรัสตีจะป้องกันมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน ทั้งนี้ ทรัสตีจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ถือหุ้นของ BPKN3 เฉพาะที่ระบุในข้อ 2.8(ฉ) ของเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้เท่านั้น

2.2 ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้รับประโยชน์โดยรวม และเป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาฉบับนี้ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของ

Legal Department
BOUTIQUE

ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้

ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์อาจมอบหมายให้นายทะเบียนผู้รับประโยชน์ทำแทนได้

(ก) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ให้แก่ทรัสตีและผู้ถือโทเคนดิจิทัล

(ข) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องประสานงานกับทรัสตีและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่ และระยะเวลาที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสตี ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

(ค) จัดทำ ตรวจทาน และตรวจสอบสัญญา ข้อตกลง และเอกสารอื่นใดที่ทรัสตีจะต้องลงนาม เพื่อให้กองทรัสต์ดำเนินการลงทุน หรือจำหน่ายการลงทุน หรือทำธุรกรรมใด ๆ ในนามของกองทรัสต์

(ง) ผู้ก่อตั้งทรัสต์และนายทะเบียนผู้รับประโยชน์จะร่วมกันดำเนินการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และสัญญาฉบับนี้

(จ) การบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หนังสือชี้ชวน พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ฉ) ต้องไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ เว้นแต่ หนังสือชี้ชวน สัญญาฉบับนี้ จะอนุญาตให้กระทำได้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

(ช) แจ้งให้ทรัสตีทราบโดยพลันเมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีข้อพิพาทที่สำคัญ ถูกฟ้องร้อง ถูกดำเนินคดี หรือถูกกล่าวโทษโดยสำนักงาน ก.ล.ต. หรือมีเหตุให้เชื่อว่าจะถูกฟ้องเป็นจำเลย ถูกดำเนินคดี หรือถูกกล่าวโทษ ซึ่งส่งผลกระทบแก่โครงการออกโทเคนดิจิทัล และส่งข้อมูลรายงานความคืบหน้าให้ทรัสตีทราบเป็นระยะ พร้อมให้ข้อมูลและรายละเอียดตามที่ทรัสตีร้องขอ

(ซ) ส่งเอกสารใด ๆ ตามที่ทรัสตีร้องขอเพื่อการตรวจสอบการดำเนินงานของผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญาฉบับนี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

(ฌ) จัดทำงบการเงินกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(ญ) จัดทำทะเบียนผู้รับประโยชน์ โดยอาจมอบหมายการดำเนินการจัดทำทะเบียนผู้รับประโยชน์ และ/หรือ การเก็บรักษาทะเบียนผู้รับประโยชน์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

Legal Department
BOUTIQUE

3. หน้าที่ของทรัสตีกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่าในกรณีใด ๆ หากผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสตีจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์ทั้งปวง โดยทรัสตีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

4. การจำกัดความรับผิดของผู้ก่อตั้งทรัสต์

4.1 ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดต่อผู้รับประโยชน์ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของทรัสตี (แล้วแต่กรณี) ไม่เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือคำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมีผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดในกรณีที่ทรัสตีไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญาฉบับนี้ได้

4.2 ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดต่อผู้รับประโยชน์ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามข้อ 2 ของเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาฉบับนี้ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือคำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมีผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญาฉบับนี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย

Legal Department
BOUTIQUE

เอกสารแนบท้าย 3

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้รับประโยชน์

1. การเป็นผู้รับประโยชน์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้รับประโยชน์กับทรัสตี และมิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่น ๆ ระหว่างทรัสตีและผู้รับประโยชน์ และในระหว่างผู้รับประโยชน์ด้วยกัน

2. การเป็นผู้รับประโยชน์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสตี ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือเจ้าหนี้ของกองทรัสต์ โดยทรัสตี ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และเจ้าหนี้ของกองทรัสต์ จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น

3. ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนเป็นตัวเงินใด ๆ จากกองทรัสต์โดยตรง นอกจากความคุ้มครองจากการถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยทรัสตี เพื่อป้องกันมิให้ทรัพย์สินโครงการของกองทรัสต์ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี หรือไม่เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล กล่าวคือ ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากกองทรัสต์ แต่จะได้รับผลตอบแทนจากการเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนเท่านั้น

4. การเป็นผู้รับประโยชน์ไม่ทำให้ผู้รับประโยชน์หรือบุคคลอื่นใดมีสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด ผู้รับประโยชน์มีเพียงสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน มติผู้ถือโทเคนดิจิทัล สัญญาฉบับนี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่าย จ่าย โอน ไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด

5. ผู้รับประโยชน์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหนังสือชี้ชวน

6. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน สัญญาฉบับนี้ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

Legal Department
BOUTIQUE

เอกสารแนบท้าย 4
สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

1. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

(ก) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และใช้ความรู้ความสามารถ และความชำนาญ ด้วยความเอาใจใส่และระมัดระวังตามมาตรฐานหรือเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นธรรม และเป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หนังสือชี้ชวน และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

(ข) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่กลั่นกรองความครบถ้วนถูกต้องของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและร่างหนังสือชี้ชวน และติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ทราบถึงหน้าที่การดำเนินการให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ทราบถึงหน้าที่การปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน สัญญาฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ค) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ทรัสตี ภายในระยะเวลาที่กำหนด

ข้อมูลที่ต้องนำส่ง	ระยะเวลาที่ต้องนำส่ง
1. ร่างหนังสือชี้ชวน	ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้
2. แบบฟอร์มการจ่ายเงินตามรูปแบบที่กำหนดโดยธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีรายละเอียดข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันครบกำหนดจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
3. งบการเงินของกองทรัสต์ (เฉพาะในกรณีที่ทรัสตีต้องมีหน้าที่จัดทำงบการเงิน ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสตีมีหน้าที่ต้องจัดทำงบการเงินโดยทรัสตีสามารถมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็น	ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์

Legal Department BOUTIQUE

(จ) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่ออายุ หรือยกเลิกสัญญาที่สำคัญในเรื่องที่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญ เช่น สัญญาจ้างบริหารโครงการฯ สัญญาเช่าที่ดินของโครงการฯ

(ฉ) การเลิกกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ

(จ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ระบุในข้อ 1.1.2(ก) ถึง (ฉ)

1.2 วิธีการขอมติ

1) หนังสือขอมติ

หนังสือขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องมีรายละเอียดและข้อมูลของเรื่องที่จะนำเสนอขอมติเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือโทเคนดิจิทัล พร้อมมติที่จะขอให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอนุมัติ รายละเอียดวิธีการลงมติ วิธีการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม และช่วงเวลาที่เปิดให้สอบถามข้อมูล วันและช่วงเวลาที่เปิดให้ลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์ (“**หนังสือขอมติ**”)

2) วันกำหนดสิทธิ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งวันและเวลากำหนดสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะเป็นผู้มีสิทธิลงมติในเรื่องที่จะขอมติในแต่ละครั้ง โดยอ้างอิงจากทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ วันและเวลากำหนดสิทธิ (“**วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ**”) โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ พร้อมแจ้งหัวข้อเรื่องที่จะมีการขอมติโดยสังเขป เพื่อเป็นข้อมูลแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

3) ระยะเวลาและวิธีการจัดส่งหนังสือขอมติ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะส่งหนังสือขอมติทางอิเล็กทรอนิกส์ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยส่งทางช่องทางอีเมลหรือวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นใด รวมถึงจัดให้มีการประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันเปิดให้ลงมติ

4) องค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องมีผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิออกเสียง (ไม่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ) มาร่วมลงมติไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 50.0 ของจำนวนผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมด ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ และต้องมีจำนวนโทเคนดิจิทัลรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือ ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ

5) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลที่ตนถือ โดยการนับคะแนนเสียงจะอ้างอิงจากรายชื่อและจำนวนโทเคนดิจิทัลที่ปรากฏอยู่ในทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในเรื่องที่ตนมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

Legal Department
BOUTIQUE

1.3 วิธีการลงมติ

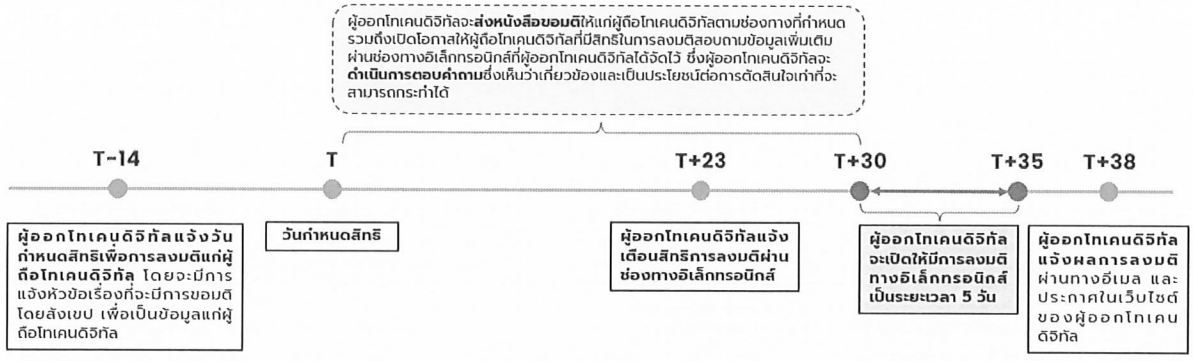
1) ในวันทำการถัดจากวันที่ได้มีการส่งหนังสือขอมติแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวิธีที่กำหนด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิในการลงมติ สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดไว้ โดยจะเปิดเผยไว้เป็นระยะเวลา 30 วัน (**"ระยะเวลาสอบถาม"**) โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะตอบคำถามซึ่งเห็นว่าเกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจเท่าที่จะสามารถกระทำได้ ภายในช่วงระยะเวลาสอบถาม

2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งเตือนสิทธิการลงมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ล่วงหน้า 7 วันก่อนระยะเวลาลงมติ

3) การลงมติจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ที่กำหนดโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบในทุก ๆ ครั้งที่มีการขอมติ โดยการลงมติผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อกำหนด และเงื่อนไขการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ตามที่กฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ที่มีผลบังคับใช้อยู่ในขณะนั้น

4) ในการลงมติแต่ละครั้ง จะเปิดโอกาสให้มีการลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์เป็นระยะเวลา 5 วัน อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจจะพิจารณาขยายระยะเวลาการลงมติมากกว่าที่กำหนดนี้ได้ โดยให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแจ้งผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบก่อนหมดระยะเวลาลงมติ โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

แผนภาพแสดงการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล



1.4 การแจ้งผลการลงมติ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งผลการลงมติให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบผ่านทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ภายใน 3 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาลงมติ

Legal Department
BOUTIQUE

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

รายงานความเห็นของทรัสตี

8 มกราคม 2569

เสนอต่อ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนชัมเมอร์พ้อยท์

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“**ทรัสตี**”) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนชัมเมอร์พ้อยท์ ที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ (“**กองทรัสต์**”) ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนชัมเมอร์พ้อยท์ (“**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**”) ซึ่งมีบริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด (“**บริษัท**”) ทำหน้าที่เป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ นั้น

ทรัสตีได้พิจารณาการทำหน้าที่ของบริษัทแล้ว มีความเห็นว่า ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม 2568 (วันที่กองทรัสต์จัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด รวมทั้งมีการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

(นายทศพร พรวัฒนศิริกุล)
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์

ฝ่ายทรัสตีธุรกิจกองทรัสต์ โทร. 02-649-2270-5

เอกสารแนบ 5

หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล จะกระทำโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในเอกสารนี้ โดยที่มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบจากการดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบนี้ จะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงมติหรือไม่ก็ตาม

มติ

มติทั่วไป

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ส่งกลับหนังสือขอมติและมีสิทธิออกเสียง

(ก) การเปลี่ยนแปลงและแต่งตั้งทรัสตีในกองทรัสต์
(ข) การกำหนดค่าตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่บริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะว่าจ้าง
(ค) เรื่องสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ
(ง) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ (ก) ถึง (ค)

มติพิเศษ

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ส่งกลับหนังสือขอมติและมีสิทธิออกเสียง

(ก) การขายหรือจำหน่ายไปซึ่งหุ้นใน BPKN3 โดยทรัสตี หรือการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการโดย BPKN3 เฉพาะในกรณีที่นอกเหนือจากขอบเขตที่กำหนดไว้แล้วในหนังสือชี้ชวน
(ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการเนื่องจากมีเหตุผิดนัด ในกรณีที่ราคาจำหน่ายทรัพย์สินมีมูลค่าต่ำกว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการที่ใช้สำหรับอ้างอิง
(ค) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ผลตอบแทน หรือการจัดสรรผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
(ง) การดำเนินการที่ส่งผลต่ออายุโครงการ เช่น การไถ่ถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ก่อนกำหนด
(จ) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่ออายุ หรือยกเลิกสัญญาที่สำคัญในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญ เช่น สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าที่ดิน
(ฉ) การเลิกกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ
(ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ (ก) ถึง (ฉ)

วิธีการขอมติ

หนังสือขอมติ

หนังสือขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องมีรายละเอียดและข้อมูลของเรื่องที่จะนำเสนอขอมติเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือโทเคนดิจิทัล พร้อมมติที่จะขอให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอนุมัติ รายละเอียดวิธีการลงมติ วิธีการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม และช่วงเวลาที่เปิดให้สอบถามข้อมูล วันและช่วงเวลาที่เปิดให้ลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์ ("**หนังสือขอมติ**")

วันกำหนดสิทธิ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งวันและเวลาซึ่งจะเป็นวันกำหนดสิทธิผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ วันเวลาดังกล่าว ซึ่งจะมีผู้มีสิทธิลงมติในเรื่องที่จะขอมติในแต่ละครั้ง ("**วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ**") โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยใน

วันที่มีการแจ้งวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมตินั้น จะมีการแจ้งหัวข้อเรื่องที่จะมีการขอมติโดยสังเขป เพื่อเป็นข้อมูลแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ระยะเวลาและวิธีการจัดส่งหนังสือขอมติ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะส่งหนังสือขอมติทางอิเล็กทรอนิกส์ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยส่งทางช่องทางอีเมลหรือวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นใด รวมถึงจัดให้มีการประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันเปิดให้ลงมติ

องค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องมีผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิออกเสียง (ไม่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ) มาร่วมลงมติไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 50.0 ของจำนวนผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมด ณ วันกำหนดสิทธิ และต้องมีโทเคนดิจิทัลรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือ ณ วันกำหนดสิทธิ

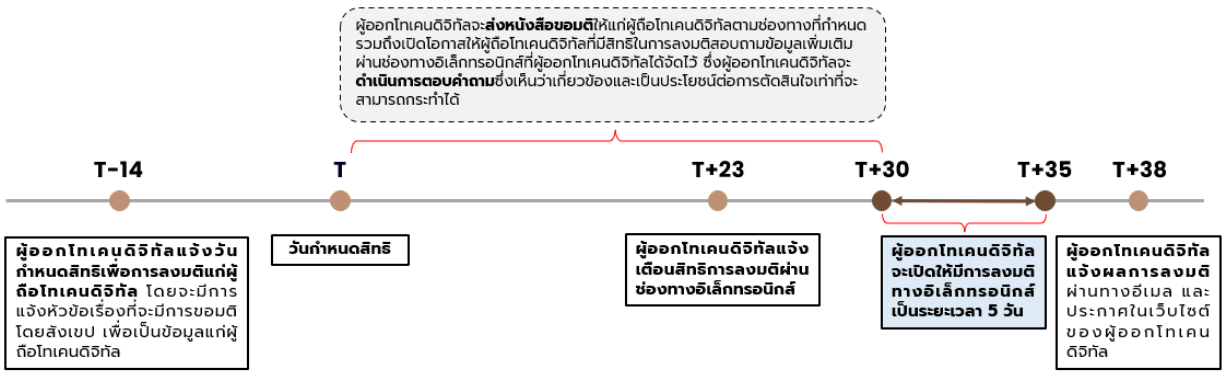
วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลที่ตนถือ โดยการนับคะแนนเสียงจะอ้างอิงจากรายชื่อและจำนวนโทเคนดิจิทัลซึ่งระบุรายชื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลรายนั้นจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในเรื่องนั้น ๆ

วิธีการลงมติ

1) หลังจากที่มีการส่งหนังสือขอมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวิธีที่กำหนดแล้วเสร็จ ในวันทำการถัดไป ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิในการลงมติสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดไว้ โดยจะเปิดเผยไว้เป็นระยะเวลา 30 วัน (“**ระยะเวลาสอบถาม**”) โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการตอบคำถามซึ่งเห็นว่าเกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจเท่าที่จะสามารถกระทำได้ ภายในช่วงระยะเวลาสอบถาม
2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งเตือนสิทธิการลงมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ล่วงหน้า 7 วันก่อนระยะเวลาลงมติ
3) การลงมติจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ที่กำหนดโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบในทุก ๆ ครั้งที่มีการขอมติ โดยการลงมติผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์จะเป็นไปตามหลัก ข้อกำหนด และเงื่อนไขการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ตามที่กฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ที่มีผลบังคับใช้อยู่ในขณะนั้น
4) ในการลงมติแต่ละครั้ง จะเปิดโอกาสให้มีการลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์เป็นระยะเวลา 5 วัน อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาขยายระยะเวลาการลงมติมากกว่าที่กำหนดนี้ได้ โดยให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแจ้งผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบก่อนหมดระยะเวลาลงมติ โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

แผนภาพแสดงการดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล



การแจ้งผลการลงมติ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งผลการลงมติให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบผ่านทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ภายใน 3 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาลงมติ

เอกสารแนบ 6
สรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์

(1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับบริการด้านการจัดการทั่วไป

คู่สัญญา	1. บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ("**บริษัท**") และ 2. บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**") (บริษัทและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเอกสารแนบนี้จะรวมเรียกว่า "**คู่สัญญา**")
คำนิยาม	หากไม่ได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ให้ใช้คำนิยามที่ได้กำหนดไว้ในส่วนคำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อของหนังสือชี้ชวน
วัตถุประสงค์	บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร "ซัมเมอร์พอยท์" ซึ่งตั้งอยู่ ณ เลขที่ 7 ซอยสุขุมวิท 69 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนที่ดินมีโฉนดเลขที่ 4075 เลขที่ดิน 6125 หน้าสำรวจ 219 แขวงพระโขนง เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย บริษัทมีความประสงค์ที่จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรับบริการบริหารทรัพย์สินบริการด้านการดำเนินงานและบริหารงานทั่วไปจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ภายใต้สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบว่า การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการซัมเมอร์พ้อยท์ ("**โครงการฯ**") จะอยู่ภายใต้ขอบเขตที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน เอกสารแนบท้าย รวมทั้งเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนโดยการเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ("**โครงการโทเคนดิจิทัล**")
โครงการ	พื้นที่ในอาคาร "ซัมเมอร์พอยท์" ซึ่งตั้งอยู่ ณ เลขที่ 7 ซอยสุขุมวิท 69 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนที่ดินมีโฉนดเลขที่ 4075 เลขที่ดิน 6125 หน้าสำรวจ 219 แขวงพระโขนง เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย
ระยะเวลาบริหารจัดการ	3 ปี ("**ระยะเวลาบริหารจัดการ**") และให้ถือว่าสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ขยายระยะเวลาออกไปอีกคราวละ 3 ปี เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่น้อยกว่า 3 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาบริหารจัดการ โดยข้อกำหนดเกี่ยวกับการให้บริการของสัญญาบริหารจัดการฉบับใหม่ให้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาบริหารจัดการฉบับเดิมทุกประการ เว้นแต่เงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราค่าตอบแทน ซึ่งคู่สัญญาตกลงปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของค่าบริการปีล่าสุด หากอัตราปรับขึ้นสูงกว่าร้อยละ 3 จะต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
ค่าตอบแทน	ค่าตอบแทนสำหรับการให้บริการด้านการบริหารจัดการทั่วไป บริษัทต้องชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือน เดือนละ 200,000 บาท ค่าตอบแทนสำหรับบริการที่ต้องชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจะต้องชำระภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน กรณีที่มีการชำระค่าบริการหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ล่าช้า บริษัทจะต้องชำระดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของยอดเงินที่ค้างชำระ นับแต่วันครบกำหนดจนวันที่มีการชำระครบถ้วนและถูกต้อง

สิทธิและหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1. ในการให้บริการภายใต้สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้อง (ก) ให้คำแนะนำและทักษะที่จำเป็นอย่างสมควรสำหรับการให้บริการภายใต้สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ (ข) ปฏิบัติตามคำสั่งที่ได้รับจากบริษัท ซึ่งถูกกฎหมายและสมเหตุสมผล (ค) ใช้ทักษะและความระมัดระวังตามสมควร (ง) ปกป้องและส่งเสริมผลประโยชน์ของบริษัท (จ) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตต่อบริษัท (ฉ) ปฏิบัติหน้าที่และภาระผูกพันของตนในลักษณะที่ดีและมีความรอบคอบในเชิงพาณิชย์ด้วยความสมเหตุสมผลตามวิธีการและแนวทางปฏิบัติที่เหมาะสมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พึงจะทำ และอยู่ในมาตรฐานและระมัดระวังตามสมควรสำหรับการปฏิบัติงานในเรื่องที่เทียบเคียง (ช) ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด รวมถึงกฎ ข้อบังคับ คำสั่ง และแนวปฏิบัติอื่นใดของหน่วยงานที่มีอำนาจและเกี่ยวข้องกับโครงการ และต้องดำเนินการแก้ไขเยียวยาการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ หรือคำสั่งอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการ และ (ซ) ว่าจ้างบุคลากรที่มีความสามารถในการให้บริการอย่างเหมาะสม เพียงพอ และปลอดภัย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องไม่ว่าจ้างบุคลากรใด ๆ ที่บริษัทคัดค้านโดยมีเหตุอันสมควร โดยการว่าจ้างและการเข้าทำสัญญา การกำกับดูแล ค่าตอบแทน การเลื่อนตำแหน่งและการเลิกจ้างบุคลากรดังกล่าวจะเป็นความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว โดยขึ้นอยู่กับขอบเขตอำนาจที่ได้รับการอนุมัติ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่ตกลงไว้ภายใต้สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2. บริษัทตกลงว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ ล่วงหน้าสำหรับการดำเนินโครงการ 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทในเครือใด ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเข้าทำสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใด ๆ เพื่อจัดหาบริการวัสดุหรือสินค้าสำหรับโครงการ โดยเงื่อนไขการดำเนินงานต้องเป็นไปตามเกณฑ์การแข่งขันอย่างเหมาะสม 4. หน้าที่ในการดำเนินงานภายใต้ขอบเขตอำนาจที่ได้รับการอนุมัติ ในการปฏิบัติหน้าที่และบริการตามสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินงานภายในขอบเขตของขอบเขตอำนาจที่ได้รับการอนุมัติ 5. หน้าที่ในการบริหารจัดการโครงการทั่วไปโดยครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ (ก) การดูแลรักษาทรัพย์สินโครงการ (1) ตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการอย่างสม่ำเสมอเพื่อระบุความต้องการในการบำรุงรักษาและจัดการแก้ไขอย่างทันท่วงที (2) วางแผนและดูแลการบำรุงรักษาเป็นประจำ (เช่น การดูแลสนามหญ้า ทำความสะอาด ควบคุมแมลง) (3) ติดต่อประสานงาน ซ่อมแซม และปรับปรุงตามความต้องการของบริษัท (4) ให้ความช่วยเหลือในกรณีฉุกเฉินเมื่อต้องการการแก้ไขที่เร่งด่วน (ข) การดูแลผู้เช่า (งานลูกค้าสัมพันธ์)

	(1) โฆษณา และจัดทำแผนการตลาดของโครงการ เพื่อดึงดูดผู้เช่า (2) ตรวจสอบคุณสมบัติผู้เช่า รวมถึงการตรวจสอบประวัติ และการยืนยันอ้างอิง (3) จัดการด้านการเตรียมสัญญาเช่า ตรวจสอบการย้ายเข้า (4) เก็บค่าเช่า และการจัดการกรณีมีการชำระเงินล่าช้า หรือการค้างชำระ (5) การตอบข้อซักถาม ข้อร้องเรียน และข้อพิพาทของผู้เช่า (ค) การปฏิบัติตามกฎหมาย (1) ตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินของโครงการเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (2) ติดตามข้อมูลเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย และแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของโครงการ (3) ชับไล่ผู้เช่าในกรณีที่จำเป็น ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ง) การประกันภัยและการจัดการความเสี่ยง (1) ให้คำแนะนำเกี่ยวกับประกันภัยที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินของโครงการ และเจ้าของทรัพย์สินของโครงการ (2) ตรวจสอบและรักษานโยบายการประกันภัยสำหรับทรัพย์สินของโครงการ (3) ให้คำแนะนำถึงแนวทางปฏิบัติการจัดการความเสี่ยงเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของโครงการ (จ) การย้ายเข้าและย้ายออกของผู้เช่า (1) ตรวจสอบกรณีมีผู้เช่าย้ายเข้าและย้ายออกเพื่อบันทึกสภาพของทรัพย์สิน (2) จัดการเรื่องการวางเงินประกันและการคืนเงินตามเงื่อนไขสัญญาเช่า (ฉ) การจัดการบริการและสาธารณูปโภค (1) ประสานงานบริการสาธารณูปโภคสำหรับทรัพย์สินของโครงการ เช่น น้ำ ไฟฟ้า แก๊ส และอินเทอร์เน็ต (2) จัดการด้านสัญญาบริการ เช่น การรักษาความปลอดภัย การกำจัดขยะ หรือการบำรุงรักษาลิฟต์ (ช) การรายงานเกี่ยวกับทรัพย์สิน และการติดต่อสื่อสาร (1) รายงานสถานะทรัพย์สิน การเงิน และเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าให้เจ้าของทรัพย์สินทราบอย่างสม่ำเสมอ (2) มีช่องทางการสื่อสารที่ชัดเจนกับเจ้าของทรัพย์สินของโครงการ ผู้เช่า และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องอื่น ๆ (ซ) การจัดการพื้นที่ส่วนกลาง (1) ดำเนินการให้พื้นที่ส่วนกลางได้รับการดูแลอย่างเหมาะสม (2) จัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวก และบริการที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ส่วนกลาง (ฌ) การปฏิบัติตามนโยบายของบริษัท (1) ปฏิบัติตามนโยบายหรือข้อกำหนดเฉพาะที่กำหนดโดยบริษัท (ญ) การต่ออายุสัญญาเช่าและการปรับค่าเช่า (1) จัดการด้านการต่ออายุสัญญาเช่าและการเจรจากับผู้เช่า

	(2) ให้คำแนะนำเรื่องการปรับปรุงค่าเช่าตามแนวโน้มตลาดและสภาพทรัพย์สิน (ฎ) กลยุทธ์การรักษาฐานผู้เช่า (1) พัฒนากลยุทธ์เพื่อสร้างความพึงพอใจและรักษาฐานผู้เช่า (ฎ) การตลาด (1) พัฒนากลยุทธ์การตลาดเพื่อดึงดูดผู้เช่าใหม่ และลดความเสี่ยงด้านการไม่มีผู้เช่า (ฐ) การเก็บบันทึก (1) การรักษาบันทึกที่เป็นระเบียบของธุรกรรมและการสื่อสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินทั้งหมด (ฑ) การอำนวยความสะดวกทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (1) จัดหา การดำเนินงาน และการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่ใช้ในระบบสื่อสารและประมวลผลข้อมูลของบริษัท (2) จัดซื้อโปรแกรมสำหรับพัฒนาและบำรุงรักษาระบบการเงินและการสนับสนุนที่เกี่ยวข้อง (ฒ) การบริหารทรัพยากรบุคคลและพนักงาน (1) จัดทำนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลสำหรับพนักงานให้สอดคล้องกับกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง (2) ให้บริการด้านการบริหารสำหรับเงินเดือนและสวัสดิการของพนักงาน รวมถึงการคำนวณภาษี และการสมทบตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
สิทธิและหน้าที่ของบริษัท	ภายใต้สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีหน้าที่ดังนี้ 1. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถเข้าถึงโครงการได้ตลอดเวลาโดยไม่มีอุปสรรค หรือถูกรบกวน ขัดขวาง และให้ความร่วมมือและการสนับสนุนอย่างเต็มที่ในระยะเวลาที่เหมาะสม และเมื่อจำเป็น ให้ความร่วมมือในการลงลายมือชื่อในเอกสารใด ๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร้องขอ รวมทั้งติดต่อประสานงานกับหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง และยื่นคำขอที่จำเป็นต่อหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การดำเนินโครงการฯ เป็นไปอย่างราบรื่นและถูกต้อง และเพื่อให้ได้รับซึ่งใบอนุญาตทั้งหมดที่จำเป็นสำหรับโครงการฯ 2. ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พบปัญหาที่อาจขัดขวางหรือเป็นอุปสรรคต่อความคืบหน้าในการดำเนินโครงการฯ บริษัทต้องให้ความช่วยเหลือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทันเวลาในการจัดการกับปัญหาดังกล่าว รวมถึงดำเนินการยื่นคำร้องหรือคำอุทธรณ์ใด ๆ ต่อหน่วยงานภาครัฐหรือหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง และต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่เพื่อให้ได้มาซึ่งมาตรการ วิธีการ หรือการยกเว้นที่ยืดหยุ่นจากหน่วยงานภาครัฐหรือหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง เพื่อแก้ไขหรือบรรเทาปัญหาดังกล่าว 3. ยื่นงบ บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่อาจเกี่ยวข้องและจำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขภายใต้สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ 4. ดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตัวแทนที่ได้รับอนุญาตจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าถึงสถานที่ของบริษัทตลอดเวลาที่เหมาะสม และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าถึงและทำสำเนาของเอกสาร ข้อมูล บัญชี บันทึก และสัญญาของบริษัททั้งหมด และให้การช่วยเหลือตามที่จำเป็นตามความเหมาะสมตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องการเพื่อการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์

	5. ชำระเงินสำหรับรายการค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับโครงการฯ อย่างถูกต้องและไม่ล่าช้า รวมถึงชำระเงินสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อาทิ ค่าเรียกร้อง ใบแจ้งหนี้ ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าที่สามารถเรียกให้ชำระคืนได้ ค่าธรรมเนียมจากหน่วยงาน หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่จำเป็นต้องชำระให้แก่บุคคลที่สามที่มีส่วนร่วมในโครงการฯ หรือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับโครงการฯ ซึ่งได้รับการตรวจสอบ และ/หรือรับรองหรือ อนุมัติให้ชำระเงินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แล้ว 6. สิทธิของบริษัทในการเข้าตรวจสอบ (ก) บริษัทมีสิทธิให้พนักงานของบริษัทหรือตัวแทนอื่น ๆ ที่บริษัทแต่งตั้งเข้าตรวจสอบสมุดบัญชีและบันทึกที่จัดเก็บไว้โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับบริษัท และ/หรือ ซึ่งจัดเก็บไว้ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ (ข) บริษัทมีสิทธิเข้าตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในบริเวณพื้นที่ของโครงการฯ หรือที่สำนักงานใด ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทต้องแจ้งให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าก่อนเป็นระยะเวลาที่เหมาะสมถึงการเข้าตรวจสอบดังกล่าว โดยการเข้าตรวจสอบสอบดังกล่าวต้อง (1) ดำเนินการในเวลาทำงานปกติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (2) เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ (3) ไม่สร้างความรบกวนต่อธุระอื่นใดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ค) บริษัทจะรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบที่ดำเนินการโดยพนักงานของบริษัทหรือบุคคลที่บริษัทแต่งตั้ง
การแต่งตั้งที่ปรึกษา	1. ในการให้บริการ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจแต่งตั้งที่ปรึกษา ผู้รับจ้าง และผู้รับจ้างช่วงตามความเหมาะสม โดยบริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการว่าจ้างดังกล่าว 2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินงานร่วมกับที่ปรึกษา ผู้รับจ้าง และผู้รับจ้างช่วงทุกราย เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงต้องให้ความร่วมมือในการเลิกจ้าง หรือหยุดใช้บริการจากปรึกษา ผู้รับจ้าง และผู้รับจ้างช่วงดังกล่าวในอนาคต 3. ในกรณีที่บริษัทร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องโอนสิทธิ สิทธิเรียกร้อง ผลประโยชน์ หรือการดำเนินการใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจมีต่อที่ปรึกษา ผู้รับจ้าง และผู้รับจ้างช่วงทั้งหมด อันเกิดจากการประมาทเลินเล่อ การละเมิดสัญญา การกระทำการ การงดเว้นกระทำการ หรือการผิดนัดโดยที่ปรึกษา ผู้รับจ้าง และผู้รับจ้างช่วง ทั้งนี้ บริษัทจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกิดจากการโอนสิทธิดังกล่าว
การชดใช้ค่าเสียหาย	1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตกลงชดใช้ค่าเสียหายให้แก่บริษัทสำหรับความเสียหาย ความรับผิด ค่าใช้จ่าย การเรียกร้อง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทางกฎหมาย และข้อเรียกร้องใด ๆ ทั้งหมดที่เกิดขึ้นต่อบริษัท อันเกี่ยวข้องกับ (ก) การบาดเจ็บหรือเสียชีวิตของบุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือ (ข) การบาดเจ็บหรือความเสียหายทุกประเภทที่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ หรือต่อทรัพย์สินของบริษัท หรือทรัพย์สินส่วนบุคคล (รวมถึงทรัพย์สินของบริษัท) ทั้งนี้ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามหน้าที่และภาระผูกพันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2. บริษัทตกลงชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบุคลากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากข้อเรียกร้องของบุคคล

	ที่สามต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคลากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากการปฏิบัติหน้าที่ที่ถูกต้องภายใต้สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์
การจัดทำประกัน	ตามดุลยพินิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดให้มีประกันความเสียหายเกี่ยวกับการดำเนินงาน และประกันอื่น ๆ ที่เป็นปกติสำหรับบริษัทที่ประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกับกิจการของบริษัท ทั้งนี้ ประกันที่จัดหาโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีมูลค่าและเป็นประกันที่มาจากบริษัทประกันที่บริษัทยอมรับ
การสิ้นสุดของสัญญา การต่อสัญญา และการเลิกสัญญา	สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์จะมีผลบังคับใช้ต่อไป จนกว่าจะเกิดเหตุดังต่อไปนี้ 1. บริษัทบอกเลิกสัญญาโดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าสามสิบ (30) วัน ไปยังผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบอกเลิกสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่โครงการมีผลการดำเนินการต่ำกว่าดัชนีชี้วัดผลงานตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา 2. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่คู่สัญญาอีกฝ่ายละเมิดเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ และการละเมิดสัญญาดังกล่าวไม่ได้รับการเยียวยาแก้ไขโดยคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับการแจ้งเตือนจากคู่สัญญาอีกฝ่ายถึงเหตุผิดนัดผิดสัญญา 3. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่คู่สัญญาอีกฝ่ายเข้าสู่กระบวนการล้มละลาย หรืออยู่ระหว่างกระบวนการชำระบัญชี เลิกกิจการ ปรับโครงสร้างองค์กร ฟื้นฟูกิจการ หรือมีเหตุจำเป็นให้ต้องเลิกประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ การบอกเลิกสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตามจะไม่ตัดสิทธิและภาระผูกพันที่เกิดขึ้นก่อนการบอกเลิกสัญญา รวมถึงค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นจนถึงวันที่มีการบอกเลิกสัญญาซึ่งยังคงค้างชำระ และเงินอื่นใดที่บริษัทค้างชำระ
ภาษีอากร และค่าธรรมเนียม	1. บริษัทให้คำรับรองแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ (ก) ค่าธรรมเนียมและจำนวนเงินอื่น ๆ ทั้งหมดที่บริษัทต้องชำระภายใต้สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ("**จำนวนเงินที่ตกลงกัน**") จะไม่รวมถึงค่าสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้อง หรือภาษีมูลค่าเพิ่ม ("**ภาษี**") ซึ่งอาจมีการเรียกเก็บหรือเรียกเก็บเป็นครั้งคราว ไม่ว่าก่อนหรือหลังวันที่สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์มีผล (รวมถึงการแก้ไขใด ๆ) โดยรัฐบาล หน่วยงานกำกับดูแล กฎหมาย ข้อบังคับ หรือหน่วยงานด้านภาษี ("**หน่วยงาน**") หรือคำนวณโดยอ้างอิงถึงจำนวนเงินที่ตกลงกัน (หรือส่วนใดส่วนหนึ่งของจำนวนเงินดังกล่าว) โดยบริษัทตกลงชำระภาษีดังกล่าวทั้งหมดตามกำหนดระยะเวลาที่ถูกเรียกเก็บหรือต้องชำระในทันที (แล้วแต่กรณี) หรือคืนเงินให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการชำระภาษีดังกล่าว ในลักษณะและภายในระยะเวลาที่สามารถทำได้ หรือซึ่งทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติตามคำสั่งที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานและกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องได้ (ข) สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อนี้จะไม่กระทบต่อสิทธิหรืออำนาจอื่นใดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้คำสั่งที่เกี่ยวข้องใด ๆ ของหน่วยงาน หรือกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องใด ๆ เพื่อเรียกชำระจำนวนเงินที่ได้ชำระไปจากบริษัทอันเกี่ยวข้องกับภาษีดังกล่าว ซึ่งอาจต้องชำระหรือรับผิดชอบผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ต้องรับผิดชอบในการชำระภาษีหรืออากรใด ๆ ที่ต้องชำระโดยที่ปรึกษา ผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างช่วง หรือบุคคลอื่น ๆ รวมถึงบุคคลที่ถูกจ้างตามสัญญา หรือที่เกี่ยวข้องกับสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ และภาษีหรืออากรดังกล่าวจะไม่ถูกหักออกจากค่าตอบแทน หรือ

	จำนวนเงินที่ต้องชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2. นอกจากนี้ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงที่ชดใช้ค่าเสียหายให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่าย รวมถึงกรรมการ พนักงาน ลูกจ้าง ตัวแทนที่ได้รับมอบหมาย ตัวแทน และผู้รับโอนสิทธิของคู่สัญญาอีกฝ่าย สำหรับความเสียหาย ความรับผิด ความบกพร่อง ข้อเรียกร้อง การกระทำการ การดำเนินคดี คำพิพากษา ภาษี อากร ค่าปรับ ค่าใช้จ่ายใด ๆ รวมทั้งค่าบริการทางกฎหมายและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้น อันเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่อละเมิด การผิดสัญญา หรือการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์
หนังสือบอกกล่าว	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัททราบทันที (อันรวมถึงอีเมล การส่งโทรสาร) หาก 1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับ (ก) เอกสารที่ได้รับจากหน่วยงานตรวจสอบหรือหน่วยงานภาครัฐ (ไม่ว่าหน่วยงานท้องถิ่นหรือหน่วยงานระดับประเทศ) ที่เกี่ยวข้องกับโครงการฯ (ข) คำสั่งทางปกครองหรือคำตัดสินของศาลที่เกี่ยวข้องกับโครงการฯ และ (ค) การแจ้งการผิดนัดใด ๆ หรือการบอกกล่าวที่สำคัญอื่น ๆ จากฝ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการฯ 2. รับรู้ถึงการเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัท โครงการฯ หรือพื้นที่ที่โครงการฯ ตั้งอยู่ (ก) ข้อเรียกร้อง หรือการเรียกร้องอาจเกี่ยวข้องกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่มีผลบังคับใช้ (ข) การดำเนินคดีใด ๆ โดยหรือต่อบริษัท ข้อเท็จจริง หรือสถานการณ์ใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดการดำเนินคดีดังกล่าว ภายในขอบเขตที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับรู้ และ (ค) การตรวจสอบที่ไม่เป็นปกติ หรือการดำเนินการอื่น ๆ ของรัฐบาลที่เกี่ยวข้องกับโครงการฯ
การโอนสิทธิ	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถโอนสิทธิ ผลประโยชน์ใด ๆ และ/หรือ ภาระผูกพันใด ๆ ภายใต้สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง การโอนสิทธิโดยไม่ได้รับความยินยอมดังกล่าวจะไม่มีผลผูกพันอีกฝ่ายหนึ่ง ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งละเมิดข้อสัญญานี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดนัดมีสิทธิบอกเลิกสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ทันทีโดยแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดถึงเหตุผิดนัดดังกล่าว
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย

(2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับบริการด้านบัญชีและการเงิน

คู่สัญญา	1. บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ("**บริษัท**") และ 2. บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**") (บริษัทและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเอกสารแนบนี้จะรวมเรียกว่า "**คู่สัญญา**")
คำนิยาม	หากไม่ได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ให้ใช้คำนิยามที่ได้กำหนดไว้ในส่วนคำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อของหนังสือชี้ชวน
วัตถุประสงค์	บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร "ซัมเมอร์พอยท์" ซึ่งตั้งอยู่ ณ เลขที่ 7 ซอยสุขุมวิท 69 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนที่ดินมีโฉนดเลขที่ 4075 เลขที่ดิน 6125 หน้าสำรวจ 219 แขวงพระโขนง เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย บริษัทมีความประสงค์ที่จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรับบริการด้านบัญชีและการเงินจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ภายใต้สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบว่า การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการซัมเมอร์พ้อยท์ ("**โครงการฯ**") จะอยู่ภายใต้ขอบเขตที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน เอกสารแนบท้าย รวมทั้งเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนโดยการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ("**โครงการโทเคนดิจิทัล**")
โครงการ	พื้นที่ในอาคาร "ซัมเมอร์พอยท์" ซึ่งตั้งอยู่ ณ เลขที่ 7 ซอยสุขุมวิท 69 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนที่ดินมีโฉนดเลขที่ 4075 เลขที่ดิน 6125 หน้าสำรวจ 219 แขวงพระโขนง เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย
ระยะเวลาบริหารจัดการ	3 ปี ("**ระยะเวลาบริหารจัดการ**") และให้ถือว่าสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ขยายระยะเวลาออกไปอีกคราวละ 3 ปี เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่น้อยกว่า 3 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาบริหารจัดการ โดยข้อกำหนดเกี่ยวกับการให้บริการของสัญญาบริหารจัดการฉบับใหม่ให้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาบริหารจัดการฉบับเดิมทุกประการ เว้นแต่เงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราค่าตอบแทน ซึ่งคู่สัญญาตกลงปรับเพิ่มขึ้นในอัตรา ร้อยละ 3 ต่อปีของค่าบริการปีล่าสุด หากอัตราปรับขึ้นสูงกว่าร้อยละ 3 จะต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
ค่าตอบแทน	ค่าตอบแทนสำหรับการให้บริการด้านบัญชีและการเงินบริษัทต้องชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือน เดือนละ 100,000 บาท ค่าตอบแทนสำหรับบริการที่ต้องชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจะต้องชำระภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน การชำระค่าบริการหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ล่าช้า ที่ต้องชำระตามสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีต่อยอดเงินที่ค้างชำระ นับแต่วันครบกำหนดจนวันที่ชำระครบถ้วนและถูกต้อง
สิทธิและหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1. ในการให้บริการภายใต้สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้อง (ก) ให้คำแนะนำและทักษะที่จำเป็นอย่างสมควรสำหรับการให้บริการภายใต้สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์

	(ข) ปฏิบัติตามคำสั่งที่ได้รับจากบริษัท ซึ่งถูกกฎหมายและสมเหตุสมผล (ค) ใช้ทักษะและความระมัดระวังตามสมควร (ง) ปกป้องและส่งเสริมผลประโยชน์ของบริษัท (จ) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตต่อบริษัท (ฉ) ปฏิบัติหน้าที่และภาระผูกพันของตนในลักษณะที่ดีและมีความรอบคอบในเชิงพาณิชย์ด้วยความสมเหตุสมผลตามวิธีการและแนวทางปฏิบัติที่เหมาะสมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พึงจะทำ และอยู่ในมาตรฐานและระมัดระวังตามสมควรสำหรับการปฏิบัติงานในเรื่องที่เทียบเคียง (ช) ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด รวมถึงกฎ ข้อบังคับ คำสั่ง และแนวปฏิบัติอื่นใดของหน่วยงานที่มีอำนาจและเกี่ยวข้องกับโครงการ และต้องดำเนินการแก้ไขเยียวยาการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ หรือคำสั่งอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการ และ (ซ) ว่าจ้างบุคลากรที่มีความสามารถในการให้บริการอย่างเหมาะสม เพียงพอ และปลอดภัย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องไม่ว่าจ้างบุคลากรใด ๆ ที่บริษัทคัดค้านโดยมีเหตุอันสมควร โดยการว่าจ้างและการเข้าทำสัญญา การกำกับดูแล ค่าตอบแทน การเลื่อนตำแหน่งและการเลิกจ้างบุคลากรดังกล่าวจะเป็นความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว โดยขึ้นอยู่กับขอบเขตอำนาจที่ได้รับการอนุมัติ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่ตกลงไว้ภายใต้สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2. บริษัทตกลงว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ ล่วงหน้าสำหรับการดำเนินโครงการ 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทในเครือใด ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเข้าทำสัญญา หรือข้อตกลงใด ๆ เพื่อการจัดหาบริการสำหรับโครงการ โดยมีเงื่อนไขว่าการจัดหาบริการดังกล่าวต้องได้รับการจัดหาตามเกณฑ์การแข่งขันอย่างมีความเหมาะสม 4. หน้าที่ในการจัดทำรายงานทางการเงินและการเก็บบันทึก (ก) จัดทำและนำส่งงบการเงินฉบับตรวจสอบให้กับบริษัทภายใน 120 วันนับจากวันสิ้นงวดปีบัญชี (ข) หน้าที่ในการจัดทำรายงานทางการเงินและการเก็บบันทึกที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของโครงการฯ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดเตรียมและนำส่งเอกสารดังต่อไปนี้ ▪ รายการบัญชีบริหารรายเดือนให้แก่บริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ภายในสามสิบ (30) วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือนปฏิทิน ▪ รายการบัญชีบริหารรายไตรมาส และสรุปการโอนรายได้สุทธิที่เกี่ยวข้องตามสัญญา RSTA ภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับจากวันสิ้นไตรมาสบัญชีแต่ละไตรมาส ▪ รายการบัญชีบริหารรายปีที่ตรวจสอบแล้ว ซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรฐานที่เป็นที่ยอมรับภายในหกสิบ (60) วัน นับจากวันสิ้นรอบปีบัญชี ให้แก่บริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และทรัสตี (ค) หน้าที่ในการจัดทำรายงานทางการเงินและการเก็บบันทึกที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

	▪ รายการบัญชีบริหารรายเดือนให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลภายในภายในสามสิบ (30) วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือนปฏิทิน ▪ รายการบัญชีบริหารรายไตรมาส และสรุปการจัดสรรผลตอบแทนให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่เกี่ยวข้องกับหนังสือชี้ชวนสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนในโครงการฯ ภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับจากวันสิ้นไตรมาสบัญชีแต่ละไตรมาส ▪ รายการบัญชีบริหารรายปีที่ตรวจสอบแล้ว ซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรฐานที่เป็นที่ยอมรับภายในหกสิบ (60) วัน นับจากวันสิ้นรอบปีบัญชี ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และทรัสตี 5. หน้าที่ให้บริการด้านการบัญชีและภาษีทั่วไป โดยครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ ▪ เก็บรักษาสมุดบัญชี บัญชี และบันทึกทางการเงินทั้งหมดของบริษัท ▪ จัดทำและดำเนินการให้บริษัท มีมาตรฐานและระบบการบัญชีที่ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ▪ จัดทำงบการเงินและรายงานตามที่บริษัทร้องขอ ▪ ติดต่อประสานงานกับผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทในการจัดทำงบการเงินและรายงานทางการเงินของบริษัทให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีของประเทศไทย (Thai GAAP) ▪ ประสานงานในการจัดเตรียมเอกสารทางบัญชีเพื่อการตรวจสอบประจำปี ▪ จัดเตรียมรายงานความเห็นคณะกรรมการและผู้สอบบัญชีต่องบการเงินของบริษัท ▪ จัดเตรียมรายงานทรัพย์สินรายเดือน ▪ ติดต่อประสานงานกับกรมสรรพากร หรือส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการยื่นเอกสารทางภาษี
สิทธิและหน้าที่ของบริษัท	ภายใต้สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีหน้าที่ดังนี้ 1. ให้ข้อมูลที่สำคัญและจำเป็นแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 2. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถเข้าถึงโครงการได้ตลอดเวลาโดยไม่มีอุปสรรค หรือถูกรบกวน ขัดขวาง และให้ความร่วมมือและการสนับสนุนอย่างเต็มที่ในระยะเวลาที่เหมาะสม และเมื่อจำเป็น ให้ความร่วมมือในการลงลายมือชื่อในเอกสารใด ๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร้องขอ รวมทั้งติดต่อประสานงานกับหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง และยื่นคำขอที่จำเป็นต่อหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การดำเนินโครงการฯ เป็นไปอย่างราบรื่นและถูกต้อง 3. ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พบปัญหาที่อาจขัดขวางหรือเป็นอุปสรรคต่อความคืบหน้าในการดำเนินโครงการฯ บริษัทต้องให้ความช่วยเหลือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทันเวลาในการจัดการกับปัญหาดังกล่าว รวมถึงดำเนินการยื่นคำร้องหรือคำอุทธรณ์ใด ๆ ต่อหน่วยงานภาครัฐหรือหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง และต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่เพื่อให้ได้มาซึ่งมาตรการ วิธีการ หรือการยกเว้นที่ยืดหยุ่นจากหน่วยงานภาครัฐหรือหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง เพื่อแก้ไขหรือบรรเทาปัญหาดังกล่าว 4. ยื่นงบ บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่อาจเกี่ยวข้องและจำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขภายใต้สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์

	5. ดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตัวแทนที่ได้รับอนุญาตจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าถึงสถานที่ของบริษัทตลอดเวลาที่เหมาะสม และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าถึงและทำสำเนาของเอกสาร ข้อมูล บัญชี บันทึก และสัญญาของบริษัททั้งหมด และให้การช่วยเหลือตามที่จำเป็นตามความเหมาะสมตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องการเพื่อการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ 6. ชำระเงินสำหรับรายการค่าใช้จ่ายที่ถูกต้องที่เกิดขึ้นสำหรับโครงการฯ ตรงตามเวลา รวมถึงชำระเงินสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อาทิ ค่าเรียกร้อง ใบแจ้งหนี้ ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าที่สามารถเรียกให้ชำระคืนได้ ค่าธรรมเนียมจากหน่วยงาน หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่จำเป็นต้องชำระให้แก่บุคคลที่สามที่มีส่วนร่วมในโครงการฯ หรือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับโครงการฯ ซึ่งได้รับการตรวจสอบ และ/หรือรับรองหรืออนุมัติให้ชำระเงินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แล้ว 7. สิทธิของบริษัทในการเข้าตรวจสอบ (ก) บริษัทมีสิทธิให้พนักงานของบริษัทหรือตัวแทนอื่น ๆ ที่บริษัทแต่งตั้งเข้าตรวจสอบสมุดบัญชีและบันทึกที่จัดเก็บไว้โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับบริษัท และ/หรือ ซึ่งจัดเก็บไว้ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ (ข) บริษัทมีสิทธิเข้าตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในบริเวณพื้นที่ของโครงการฯ หรือที่สำนักงานใด ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทต้องแจ้งให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าก่อนเป็นระยะเวลาที่เหมาะสมถึงการเข้าตรวจสอบดังกล่าว โดยการเข้าตรวจสอบสอบดังกล่าวต้องดำเนินการในเวลาทำงานปกติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับบริษัท และไม่สร้างความรบกวนต่อธุระอื่นใดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ค) บริษัทจะรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบที่ดำเนินการโดยพนักงานของบริษัทหรือบุคคลที่บริษัทแต่งตั้ง
การแต่งตั้งที่ปรึกษา	1. ในการให้บริการ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจแต่งตั้งที่ปรึกษาตามความเหมาะสม โดยบริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการว่าจ้างดังกล่าว 2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินงานร่วมกับที่ปรึกษาทุกราย เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงต้องให้ความร่วมมือในการเลิกจ้าง หรือหยุดใช้บริการจากปรึกษาดังกล่าวในอนาคต 3. ในกรณีที่บริษัทร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องโอนสิทธิ สิทธิเรียกร้อง ผลประโยชน์ หรือการดำเนินการใด ทั้งหมดที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจมีต่อที่ปรึกษา อันเกิดการประมาทเลินเล่อ การละเมิดสัญญา การกระทำการ การงดเว้นกระทำการ หรือการผิดนัดโดยที่ปรึกษา ทั้งนี้ บริษัทจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกิดจากการโอนสิทธิทั้งหลายดังกล่าว
การชดใช้ค่าเสียหาย	1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องรับผิดชอบและตกลงชดใช้ค่าเสียหายให้แก่บริษัทสำหรับความเสียหาย ความรับผิด ค่าใช้จ่าย การเรียกร้อง ค่าใช้จ่าย การดำเนินการทางกฎหมาย และข้อเรียกร้องใด ๆ ทั้งหมดที่เกิดขึ้นต่อบริษัท อันเกี่ยวข้องกับ (ก) การบาดเจ็บหรือเสียชีวิตของบุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือ (ข) การบาดเจ็บหรือความเสียหายของทุกประเภทที่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์หรือต่อทรัพย์สินของบริษัทหรือทรัพย์สินส่วนบุคคล (รวมถึงทรัพย์สินของบริษัท)

	ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามหน้าที่และภาระผูกพันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2. บริษัทตกลงชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบุคลากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากข้อเรียกร้องของบุคคลที่สามต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคลากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากการปฏิบัติหน้าที่ที่ถูกต้องภายใต้สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์
การสิ้นสุดของสัญญา การต่อสัญญา และการเลิกสัญญา	สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์จะมีผลบังคับใช้ต่อไป จนกว่าจะเกิดเหตุดังต่อไปนี้ 1. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่คู่สัญญาอีกฝ่ายละเมิดเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ และการละเมิดสัญญาดังกล่าวไม่ได้รับการเยียวยาแก้ไขโดยคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับการแจ้งเตือนจากคู่สัญญาอีกฝ่ายถึงเหตุผิดนัดผิดสัญญา 2. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่คู่สัญญาอีกฝ่ายเข้าสู่กระบวนการล้มละลาย หรืออยู่ระหว่างกระบวนการชำระบัญชี เลิกกิจการ ปรับโครงสร้างองค์กร ฟื้นฟูกิจการ หรือมีเหตุจำเป็นให้ต้องเลิกประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ การบอกเลิกสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตามจะไม่ตัดสิทธิและภาระผูกพันที่เกิดขึ้นก่อนการบอกเลิกสัญญา รวมถึงค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นจนถึงวันที่มีการบอกเลิกสัญญาซึ่งยังคงค้างชำระ และเงินอื่นใดที่บริษัทค้างชำระ
ภาษีอากร และค่าธรรมเนียม	1. บริษัท ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ (ก) ค่าธรรมเนียมและจำนวนเงินอื่น ๆ ทั้งหมดที่บริษัทต้องชำระภายใต้สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ (“**จำนวนเงินที่ตกลงกัน**”) จะไม่รวมถึงค่าสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้อง หรือภาษีมูลค่าเพิ่ม (“**ภาษี**”) ซึ่งอาจมีการเรียกเก็บหรือเรียกเก็บเป็นครั้งคราว ไม่ว่าก่อนหรือหลังวันที่สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์มีผล (รวมถึงการแก้ไขใด ๆ) โดยรัฐบาล หน่วยงานกำกับดูแล กฎหมาย ข้อบังคับ หรือหน่วยงานด้านภาษี (“**หน่วยงาน**”) หรือคำนวณโดยอ้างอิงถึงจำนวนเงินที่ตกลงกัน (หรือส่วนใดส่วนหนึ่งของจำนวนเงินดังกล่าว) โดยบริษัทตกลงชำระภาษีดังกล่าวทั้งหมดตามกำหนดระยะเวลาที่ถูกเรียกเก็บหรือต้องชำระในทันที (แล้วแต่กรณี) หรือคืนเงินให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการชำระภาษีดังกล่าว ในลักษณะและภายในระยะเวลาที่สามารถทำได้ หรือซึ่งทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติตามคำสั่งที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานและกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องได้ (ข) สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อนี้จะไม่กระทบต่อสิทธิหรืออำนาจอื่นใดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้คำสั่งที่เกี่ยวข้องใด ๆ ของหน่วยงาน หรือกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องใด ๆ เพื่อเรียกชำระจำนวนเงินที่ได้ชำระไปจากบริษัทอันเกี่ยวข้องกับภาษีดังกล่าว ซึ่งอาจต้องชำระหรือรับผิดชอบผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ต้องรับผิดชอบในการชำระภาษีหรืออากรใด ๆ ที่ต้องชำระโดยที่ปรึกษา หรือบุคคลอื่น ๆ รวมถึงบุคคลที่ถูกจ้างตามสัญญา หรือที่เกี่ยวข้องกับสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ และภาษีหรืออากรดังกล่าวจะไม่ถูกหักออกจากค่าตอบแทน หรือจำนวนเงินที่ต้องชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2. นอกจากนี้ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงที่ชดใช้ค่าเสียหายให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่าย รวมถึงกรรมการ พนักงาน ลูกจ้าง ตัวแทนที่ได้รับมอบหมาย ตัวแทน และผู้รับโอนสิทธิของคู่สัญญาอีกฝ่าย สำหรับความเสียหาย ความรับผิด ความบกพร่อง ข้อเรียกร้อง การกระทำการ การดำเนินคดี คำพิพากษา ภาษี อากร ค่าปรับ ค่าใช้จ่ายใด ๆ รวมทั้งค่าบริการทางกฎหมายและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้น อันเกิดจากความจงใจหรือประมาท

	เลินเล่อละเมิด การผิดสัญญา หรือการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์
หนังสือบอกกล่าว	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัททราบทันที (อันรวมถึงอีเมลการส่งโทรสาร) หาก 1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับ (ก) เอกสารที่ได้รับจากหน่วยงานตรวจสอบหรือหน่วยงานภาครัฐ (ไม่ว่าหน่วยงานท้องถิ่นหรือหน่วยงานระดับประเทศ) ที่เกี่ยวข้องกับโครงการฯ (ข) คำสั่งทางปกครองหรือคำตัดสินของศาลที่เกี่ยวข้องกับโครงการฯ และ (ค) การแจ้งการผิดนัดใด ๆ หรือการบอกกล่าวที่สำคัญอื่น ๆ จากฝ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการฯ 2. รับรู้ถึงการเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัท โครงการฯ หรือพื้นที่ที่โครงการฯ ตั้งอยู่ (ก) ข้อเรียกร้อง หรือการเรียกร้องอาจเกี่ยวข้องกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่มีผลบังคับใช้ (ข) การดำเนินคดีใด ๆ โดยหรือต่อบริษัท ข้อเท็จจริง หรือสถานการณ์ใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดการดำเนินคดีดังกล่าว ภายในขอบเขตที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับรู้ และ (ค) การตรวจสอบที่ไม่เป็นปกติ หรือการดำเนินการอื่น ๆ ของรัฐบาลที่เกี่ยวข้องกับโครงการฯ
การโอนสิทธิ	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถโอนสิทธิ ผลประโยชน์ใด ๆ และ/หรือ ภาระผูกพันใด ๆ ภายใต้สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง การโอนสิทธิโดยไม่ได้รับความยินยอมดังกล่าวจะไม่มีผลผูกพันอีกฝ่ายหนึ่ง ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งละเมิดข้อสัญญานี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดนัดมีสิทธิบอกเลิกสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ทันทีโดยแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดถึงเหตุผิดนัดดังกล่าว
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย



ส่วนที่ 7

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ส่วนที่ 7
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล

กรรมการบริษัท ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสินทรัพย์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสินทรัพย์ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นาย จันทร์ซิงห์ รัตนโกวิท หรือนาย อริน รัตนโกวิท ในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท จะเป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนาย จันทร์ซิงห์ รัตนโกวิท หรือนาย อริน รัตนโกวิท กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น

	ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1.	นาย จันทร์ซิงห์ รัตนโกวิท	กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารสินทรัพย์	_____
2.	นาย อริน รัตนโกวิท	กรรมการ และรองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสินทรัพย์	_____
3	นาย ธนวัฒน์ สุวานิช	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน	_____



summer point token

อาคารซัมเมอร์พอยท์ เลขที่ 7 ซอยสุขุมวิท 69
แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
ติดต่อ: 02 620 8760
อีเมล: ir@summerpointtoken.finance
เว็บไซต์: https://www.summerpointtoken.finance/contact