

ส่วนที่ 2

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

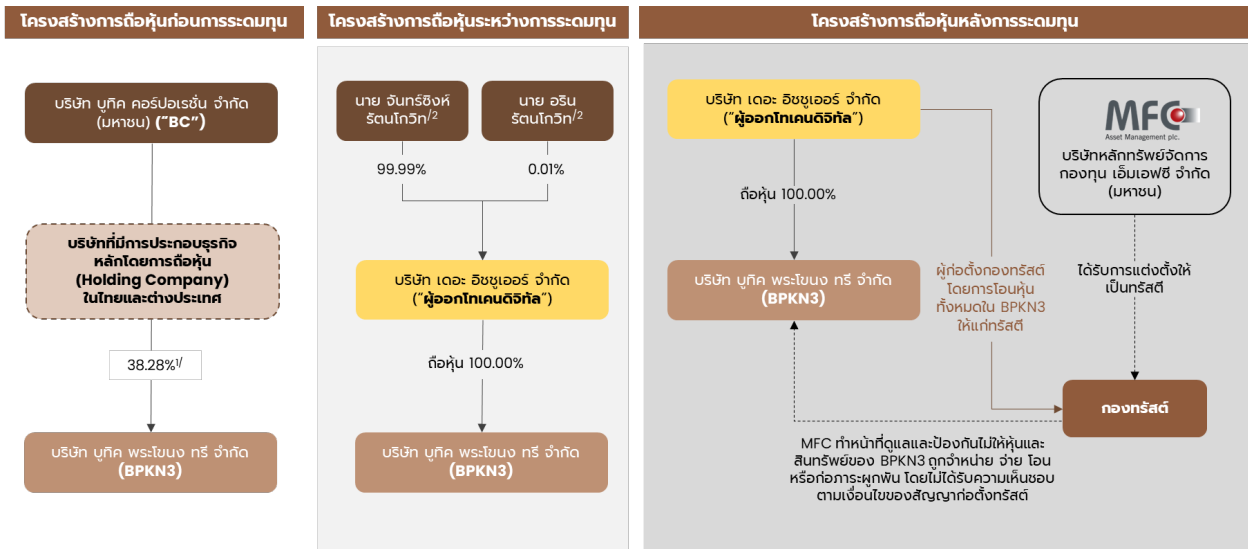
1. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

1.1 ชื่อและข้อมูลเบื้องต้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้ออกโทเคนดิจิทัล”) เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105566180531 จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2566 มีสำนักงานตั้งอยู่ที่เลขที่ 7 อาคารซัมเมอร์พอยท์ ซอยสุขุมวิท 69 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล และมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท มูลค่าที่เราไว้ต่อหุ้นเท่ากับ 100 บาท โดยได้มีการชำระค่าหุ้นแล้วทั้งจำนวน

1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

รูปภาพ 12 – 1 แผนภาพแสดงโครงสร้างการถือหุ้นก่อนและหลังการออกโทเคนดิจิทัล



หมายเหตุ

^{1/} สัดส่วนที่เหลือถือหุ้นโดยบุคคลภายนอกซึ่งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับ BC สามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นก่อนการระดมทุนเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2

^{2/} บุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับ BC

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 20 กันยายน พ.ศ. 2567

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

ทั้งนี้ ภายใน 15 วันภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการก่อตั้งทรัสต์โดยโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือในบริษัท บุ๊ค ประโยชน์ ทรี จำกัด ("BPKN3") ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเป็นการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พอยท์ ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และพระราชบัญญัติทรัสต์

โดย ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นของ BPKN3 ก่อนการระดมทุนได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2 โครงสร้างการถือหุ้นของ BPKN3

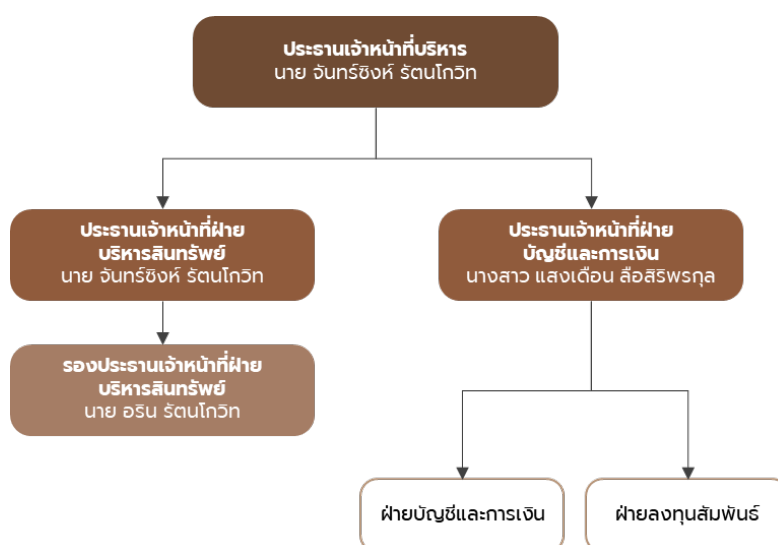
1.3 โครงสร้างการบริหาร

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีโครงสร้างการบริหาร ดังต่อไปนี้ นาย จันทรวิช รัตนโกวิท ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ (Chief Asset Management Officer) นาย อริน รัตนโกวิท ดำรงตำแหน่งเป็นรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ (Deputy Chief Asset Management Officer) และนางสาว แสงเดือน ลือสิริพรกุล ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานบัญชีและการเงิน โดยนาย จันทรวิช รัตนโกวิท และนาย อริน รัตนโกวิท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกัน

โดยนายจันทรวิช 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 มีประสบการณ์ทำงานเกี่ยวกับการวิเคราะห์หลักทรัพย์ธุรกิจของบริษัทชั้นนำกว่า 4 ปี ซึ่งในปี พ.ศ. 2565 ได้เข้ามามีส่วนร่วมในการช่วยบริหารดูแลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของครอบครัวรัตนโกวิท โดยนาย อริน รัตนโกวิท ได้รับมอบหมายให้บริหารธุรกิจโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต และตรวจสอบการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ นายจันทรวิช รัตนโกวิท และนาย อริน รัตนโกวิทยังได้มีส่วนร่วมลงทุนในธุรกิจโรงแรมทั้งในกรุงเทพมหานคร จังหวัดเชียงใหม่ และจังหวัดภูเก็ต เช่น โรงแรมเซ็นทรัล ป่าตอง และโรงแรมโจนี เอ็กซ์ ภูเก็ต กระบี่ จังหวัดภูเก็ต โดยธุรกิจดังกล่าวมีทำเลที่ตั้งและกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างจากทรัพย์สินของโครงการ จึงไม่ได้มีการแข่งขันกันแต่อย่างใด ดังนั้น ด้วยประสบการณ์ ความรู้ และความเชี่ยวชาญในด้านการพัฒนาและการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนานของครอบครัวรัตนโกวิท ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงสามารถมั่นใจได้ว่า โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนชมเมอร์พ้อยท์จะได้รับการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนชมเมอร์พ้อยท์แล้วเสร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์ โดยการโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน BPKN3 ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถมั่นใจได้ว่า การบริหารจัดการหุ้นและทรัพย์สินของโครงการจะเป็นไปตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และพระราชบัญญัติทรัสต์ โดยจะไม่ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการผูกพันใด ๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

รูปภาพที่ 1.3 – 1 โครงสร้างบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



1.4 กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ณ วันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 2 ท่าน ประกอบด้วย

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

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันผู้ออกโทเคนดิจิทัล ได้แก่ นาย จันทรวิชช์ รัตนโกวิท และนาย อริน รัตนโกวิท โดยอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรองบริษัท ลงวันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 คือ กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท

1.5 ผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ณ วันที่ 13 กันยายน พ.ศ. 2567 ผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1.	นาย จันทรวิชช์ รัตนโกวิท	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์
2.	นาย อริน รัตนโกวิท	รองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์
3.	นางสาว แสงเดือน สีสิริพรกุล	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน

1.6 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ และผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
นาย จันทรวิชช์ รัตนโกวิท - กรรมการบริษัท - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	<u>ประวัติการศึกษา</u> - อนุปริญญา สาขาการจัดการธุรกิจ สถาบันการจัดการและบริหารแห่งเดลี (Delhi Institute of Management & Services) ประเทศอินเดีย	<u>ตำแหน่งงานปัจจุบัน</u> - กรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด - กรรมการบริษัท 1) บริษัท กรีน แอนด์ โค. จำกัด (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) 2) บริษัท บี-วัน แอนด์ โค. จำกัด (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) 3) บริษัท ชนิมกร แอนด์ โค. จำกัด (ธุรกิจสิ่งทอ) 4) บริษัท เซ็นทรัลวัน จำกัด (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) 5) บริษัท ไพน์ พิค จำกัด (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) 6) บริษัท ซีเอส ภูเก็ต โฮลดิ้งส์ (ไทยแลนด์) จำกัด (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) 7) บริษัท ซีเอ็นเค โฮลดิ้งส์ จำกัด (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) 8) บริษัท บี นอร์ธ วัน จำกัด (ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น) 9) บริษัท เค วัน (ไทยแลนด์) จำกัด (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) 10) บริษัท ปุติก เจริญรุ่งเรือง จำกัด (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) 11) บริษัท ปุติก ภูเก็ต โฮลดิ้งส์ วัน จำกัด (ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น) 12) บริษัท ปุติก พีเคเอ็น ภูเก็ต จำกัด (ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น) 13) บริษัท ปุติก พีเคเอ็นเอส ภูเก็ต จำกัด (ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น) 14) บริษัท ปุติก พีเอส 3 จำกัด (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)
นาย อริน รัตนโกวิท - กรรมการบริษัท - รองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี สาขารัฐศาสตร์ (Political Science) มหาวิทยาลัยนิวยอร์ก (New York University) ประเทศสหรัฐอเมริกา	<u>ตำแหน่งงานปัจจุบัน</u> - กรรมการบริษัท และรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด <u>ประวัติการทำงาน</u> พ.ศ. 2561 – พ.ศ. 2562 Case Team Associate (CTA) - Travel Insurance Team Manager บริษัท เดอะ บอสตัน คอนซัลติง กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (ธุรกิจที่ปรึกษาธุรกิจ) พ.ศ. 2562 – พ.ศ. 2564 นักวิเคราะห์กลยุทธ์ธุรกิจ (Business Strategy Analyst) ฝ่ายการจัดการรายได้ในแพลตฟอร์มสื่อดิจิทัล บริษัท นู ดิจิทัล กรุ๊ป จำกัด (ธุรกิจสื่ออินเทอร์เน็ต)

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
		<p>พ.ศ. 2564 – พ.ศ. 2565 APAC Expansion Manager บริษัท เดลเวอรี่ ฮีโร่ (ประเทศไทย) จำกัด (ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม)</p> <p>พ.ศ. 2564 – พ.ศ. 2565 นักวิเคราะห์อาวุโส (Senior Analyst) บริษัท ไซต้ามายเดอร์ เอเชีย แปซิฟิค จำกัด (ธุรกิจสื่ออินเทอร์เน็ต)</p>
นางสาว แสงเดือน สือสิริพรกุล - ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน	<p><u>ประวัติการศึกษา</u></p> <p>- ปริญญาตรี หลักสูตรบัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ</p>	<p><u>ตำแหน่งงานปัจจุบัน</u></p> <p>- ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน บริษัท เดอะ อีชซูเออร์ จำกัด</p> <p>- ที่ปรึกษาด้านบัญชีและการเงิน บริษัท บีสโปก โลจิสติกส์ จำกัด (ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น)</p> <p><u>ประวัติการทำงาน</u></p> <p>พ.ศ. 2555 – พ.ศ. 2560 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท อีอากัน ไทย จำกัด (ธุรกิจภาษนะบรรจุภัณฑ์)</p> <p>พ.ศ. 2560 – พ.ศ. 2563 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท คอร์ป โพรเทคชั่น อะโกร จำกัด (ธุรกิจด้านการเกษตร)</p> <p>พ.ศ. 2563 – พ.ศ. 2565 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท ออโต้บิลิส จำกัด (ธุรกิจยานยนต์)</p> <p>พ.ศ. 2565 – พ.ศ. 2566 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท ไทยซิกซ์ จำกัด (ธุรกิจชิ้นส่วนเครื่องจักร)</p> <p>พ.ศ. 2567 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท บีสโปก โลจิสติกส์ จำกัด (ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น)</p>

1.7 ระบบงานที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

เพื่อให้การดำเนินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาจัดจ้างและมอบหมายให้บริษัท บุกิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“BC”) เป็นผู้รับมอบหมายงานด้านบัญชีและการเงิน โดยมีหน้าที่หลักในการจัดทำรายงานทางการเงินเกี่ยวกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ ซึ่งรวมถึงการตรวจสอบดูแลว่าการส่งมอบกระแสรายได้โดย BPKN3 เป็นไปได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และตรงเวลา ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA ซึ่งมีรายละเอียดหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- 1) จัดทำและเปิดเผยงบการเงิน รายงานประจำปี รายงานการใช้เงินและความคืบหน้าของโครงการ รวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องทางการเงินอื่นเพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถดำเนินการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ กว. 15/2561 และกฎเกณฑ์อื่นของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
- 2) สอบทานงบประมาณประจำปีของโครงการที่จัดทำโดย BPKN3
- 3) บริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินและโครงสร้างทางการเงินของโครงการ
- 4) บริหารจัดการสภาพคล่องและกระแสเงินสดของโครงการ
- 5) พิจารณาจ่ายผลตอบแทนของโครงการให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลตอบแทนที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้
- 6) พิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะนำมาใช้กับโครงการ
- 7) คำนวณค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของโครงการตามอัตราที่กำหนด
- 8) ชำระเงินให้กับเจ้าหน้าที่ของโครงการ (ถ้ามี)
- 9) ประสานงานกับ BPKN3 ในการสอบทานการดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ในการเรียกเก็บ ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ติดตามค่าเช่า และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าชำระ ตลอดจนสอบทานรายงานสรุปยอดค้างชำระประจำเดือน รวมถึงติดตามและกระทบยอดข้อมูลที่ได้รับ เพื่อความถูกต้องและครบถ้วน พร้อมทั้งร่วมงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ติดตามลูกหนี้ที่ค้างชำระ

- 10) ประสานงานและตรวจสอบบัญชี เอกสาร และข้อมูลต่าง ๆ ที่ BPKN3 ได้นำส่งแจ้งหรือชี้แจงเกี่ยวกับกระแสรายรับที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่หักไป เพื่อให้แน่ใจว่า การคำนวณและยอดกระแสรายรับที่ BPKN3 จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA
- 11) ประสานงานกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้
- 12) ประสานงานกับทนายเพื่อดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

ทั้งนี้ จากการประเมินความสามารถในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับบัญชีและการเงิน รวมถึงความพร้อมในการดำเนินงาน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความเห็นว่า บุคลากรของ BC เป็นผู้ที่มีความรู้ในสายงานที่เกี่ยวข้อง จึงสามารถปฏิบัติงานตามที่มอบหมายได้อย่างครบถ้วน

ในส่วนของงานฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้ดำเนินงานด้วยตนเองและได้ดำเนินการจัดจ้างบริษัทออนไลน์แอสเซท จำกัด (“eFin”) ทำหน้าที่สนับสนุนงานการติดต่อสื่อสารกับนักลงทุน ซึ่ง eFin เป็นผู้ให้บริการข้อมูล และระบบข้อมูลข่าวสารการลงทุน โดยลักษณะการจ้างงานจะเป็นรายปี และผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงผู้รับจ้างงานดังกล่าวได้ ซึ่งจะพิจารณาจากความคุ้มค่าด้านต้นทุน ความสามารถและขอบเขตในการให้บริการควบคู่กัน

ภายหลังจากการระดมทุนสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ BPKN3 พิจารณาจัดจ้าง BC เพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยแบ่งขอบเขตของงานเป็น 2 ส่วน ได้แก่ (1) ฝ่ายงานด้านบัญชีและการเงิน และ (2) ฝ่ายงานด้านการจัดการทั่วไป เนื่องจาก BC เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการด้านบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร ซึ่งมีผลงานโครงการและประสบการณ์มากมาย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีความเชื่อมั่นว่า BC เป็นผู้รับมอบหมายงานด้านการบริหารทรัพย์สินและด้านบัญชี การเงิน และจัดการทั่วไปที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและเหมาะสม มีความพร้อมในการปฏิบัติงาน สามารถดำเนินโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ นักลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.2 และสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในเอกสารแนบ 4

นอกจากนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดจ้างผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเป็นผู้รับมอบหมายในงานสนับสนุนนายทะเบียน ซึ่งครอบคลุมถึง (1) การให้การสนับสนุนในการรวบรวมข้อมูลและงานสนับสนุนอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (2) การสนับสนุนการคำนวณการหักภาษี ณ ที่จ่ายแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล (3) การให้การสนับสนุนเกี่ยวกับจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ (4) การให้การสนับสนุนด้านเทคโนโลยีสำหรับการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

จะเห็นได้ว่า สำหรับการดำเนินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์ฟอยท์นี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคลอย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยพิจารณาถึงปริมาณงานในแต่ละสายงาน อีกทั้งยังดำเนินการคัดเลือกและจัดจ้างผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เป็นอย่างดี

1.7.1 การกำกับดูแลการดำเนินงานในภาพรวมของ BPKN3

(ก) การสอบทานคู่มือการปฏิบัติงานของ BPKN3

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีนโยบายในการพิจารณาสอบทานคู่มือปฏิบัติงานของ BPKN3 ประจำปี อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม 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) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อผู้ประเมินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน 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 ต่อผู้มีอำนาจอนุมัติตามตารางอำนาจหน้าที่ที่กำหนดโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาอนุมัติการคัดเลือกและดำเนินการออกใบสั่งซื้อ 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 จะกำกับดูแลและกำกับให้ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และหัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงินของ BPKN3 กำหนดวันเวลาเพื่อเข้าตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการประจำปี รวมถึงดำเนินการหารือและแจ้งให้ผู้มีส่วนร่วมในการตรวจสอบทรัพย์สิน ได้แก่ ตัวแทนของผู้บริหารหรือผู้บริหารสินทรัพย์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และครีดีตี รับทราบถึงกำหนดการดังกล่าว และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของบริษัทฯ จะร่วมดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการตามกำหนดการ และตรวจสอบรายงานการตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการประจำปี ซึ่งจัดทำและส่งโดยหัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของ BPKN3
- 2) ในกรณีตรวจสอบแล้วพบประเด็นที่อาจต้องได้รับการแก้ไขในรายงานการตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการประจำปี ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการทักท้วงและแจ้งให้หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของ BPKN3 ทำการตรวจสอบและชี้แจงเพิ่มเติม
- 3) ภายหลังการตรวจสอบและชี้แจงประเด็นจาก BPKN3 ในกรณีที่ต้องมีการแก้ไขใด ๆ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะแจ้งหัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของ BPKN3 ให้ทราบถึงประเด็นที่ต้องแก้ไขดังกล่าวและให้ BPKN3 ดำเนินการแก้ไขภายในกรอบเวลาที่กำหนด

(ข) การซ่อมแซมทรัพย์สินของโครงการ

- 1) ภายหลังผู้บริหารหรือผู้บริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบและประเมินมูลค่าการซ่อมแซมทรัพย์สินของโครงการ รวมถึงการซ่อมบำรุงรักษาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาบริหารจัดการโครงการหรือสินทรัพย์แล้วเสร็จ ผู้บริหารหรือผู้บริหารสินทรัพย์จะดำเนินการออกใบสั่งซื้อเพื่อการจัดจ้างผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องต่อผู้มีอำนาจอนุมัติในการออกใบสั่งซื้อ และมอบหมายให้ BPKN3 ดำเนินการจัดจ้างผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้อง

(ค) การปรับปรุงตกแต่งทรัพย์สินของโครงการตามกำหนดการ (Major Maintenance)

- 1) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ จะพิจารณารับทราบแผนการปิดปรับปรุงตกแต่งทรัพย์สินของโครงการตามกำหนดการ (Major Maintenance) โดยนโยบายที่จะพิจารณาคัดเลือกผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงตกแต่งทรัพย์สินของโครงการให้มีคุณสมบัติที่เหมาะสม

- 2) หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของ BPKN3 ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอรายชื่อผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงตกแต่งทรัพย์สินของโครงการที่ผ่านขั้นตอนการพิจารณาดังกล่าวและได้รับการคัดเลือกต่อผู้มีอำนาจอนุมัติในการออกใบสั่งซื้อ และมอบหมายให้ BPKN3 ดำเนินการจัดจ้างผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงตกแต่งทรัพย์สินของโครงการ

1.7.4 การคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์

(ก) ผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องในส่วนงานอื่นๆ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดจ้างผู้รับมอบหมายอื่นตามความจำเป็นของฝ่ายงานต่าง ๆ เช่น การจัดจ้างนายทะเบียน โดยฝ่ายบัญชีและการเงิน หรือการจัดจ้างผู้รับมอบหมายให้ทำบัญชีและการเงิน โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องในส่วนงานอื่นๆ ดังนี้

- 1) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินคัดเลือกผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสม เป็นจำนวนอย่างน้อย 2 ราย เว้นแต่เป็นรายการที่มีความเฉพาะเจาะจงและไม่สามารถหาผู้เกี่ยวข้องได้ ในกรณีที่ผู้รับมอบหมายในส่วนงานอื่นๆ เป็นส่วนงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานด้านสินทรัพย์ดิจิทัล ผู้รับมอบหมายงานนั้นจะต้องมีคุณสมบัติเพิ่มเติม (ตามที่สามารถบังคับใช้ได้)
- 2) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินจัดจ้างผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมผลของค่าใช้จ่ายในการให้บริการ หน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงเงื่อนไขในการให้บริการ
- 3) ผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการจะต้องเป็นผู้ไม่มีส่วนได้เสียกับงานให้บริการนั้น ๆ ซึ่งในกรณีที่มีส่วนได้เสีย ผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการรายนั้นต้องแสดงได้ว่า จะสามารถบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และต้องปฏิบัติงานเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินจะนำเสนอรายชื่อผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการต่อผู้มีอำนาจลงนามเพื่อพิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้รับมอบหมายที่เหมาะสม

(ข) ผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการโครงการของ BPKN3

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดจ้างผู้รับมอบหมายงานอื่นของ BPKN3 ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการการกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดจ้างผู้บริหารสินทรัพย์ การจัดจ้างผู้ทำบัญชี การจัดจ้างบริการทำความสะอาด การจัดจ้างการรักษาความปลอดภัย โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ ดังนี้

- 1) ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของ BPKN3 คัดเลือกและเสนอชื่อผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสม เป็นจำนวนอย่างน้อย 2 ราย เว้นแต่เป็นรายการที่มีความเฉพาะเจาะจงและไม่สามารถหาผู้เกี่ยวข้องได้
- 2) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินจัดจ้างผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมผลของค่าใช้จ่ายในการให้บริการ หน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงเงื่อนไขในการให้บริการ ให้บริการ โดยสามารถตรวจสอบ หรือพิสูจน์ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับบุคลากรและความพร้อมในการดำเนินการดังกล่าวได้อย่างชัดเจน รวมถึงเงื่อนไขในการให้บริการที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม
- 3) ผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการจะต้องไม่มีส่วนได้เสีย หรือเกี่ยวข้องกับงานให้บริการนั้น ๆ รวมถึงความสัมพันธ์ที่เอื้อผลประโยชน์กับซันแท่ผู้บริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เช่น บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามนิยามของสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีส่วนได้เสีย ผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการรายนั้นต้องแสดงได้ว่า จะสามารถบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และต้องปฏิบัติงานเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือหัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงินของ BPKN3 จะนำเสนอรายชื่อผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่ผ่านขั้นตอนการพิจารณาดังกล่าวและได้รับการคัดเลือกจากผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการของ BPKN3 ต่อผู้มีอำนาจอนุมัติในการออกใบสั่งซื้อ รวมทั้ง มอบหมายให้ BPKN3 ดำเนินการจัดจ้างผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการ

1.7.5 การบัญชี การเงินและการตรวจสอบบัญชี

ฝ่ายบัญชีและการเงินมีหน้าที่จัดทำงบประมาณของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ร่วมกับ BPKN3 และฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มีการวางแผนและควบคุมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งงบประมาณที่จัดทำขึ้นต้องผ่านความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ก) การจัดทำงบประมาณประจำปี

- 1) ฝ่ายบัญชีและการเงิน ในฐานะผู้จัดทำงบประมาณประจำปี หรือร่วมกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เช่น ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยฝ่ายบัญชีและการเงินจะกำหนดรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะใช้เป็นสมมติฐานหลักในการจัดทำงบประมาณประจำปี
- 2) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินสอบทานงบประมาณประจำปีที่ทำเสร็จร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จากนั้นจะดำเนินการนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาอนุมัติ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จะนำส่งงบประมาณประจำปีก่อนอนุมัติแล้วให้กรัสด์ทราบดีและฝ่ายบัญชีและการเงินนำส่งงบประมาณประจำปีก่อนอนุมัติแล้วให้ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการของ BPKN3 ทราบ

(ข) การจัดทำงบการเงิน

- 1) คณะกรรมการต้องจัดให้มีการทำงานแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปี เพื่อพิจารณาอนุมัติและคณะกรรมการต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนนั้นให้เสร็จก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 2) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินสอบทานความถูกต้องและความครบถ้วนของข้อมูลทางการเงิน รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินอย่างเพียงพอและเหมาะสม การเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ 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) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จะจัดทำกำหนดการการเปิดเผยข้อมูลโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ประจำปี และก่อนที่จะมีการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินของบริษัทฯ ต้องสอบทานความถูกต้องและความครบถ้วนของข้อมูลที่จะมีการเปิดเผยอย่างรอบคอบ โดยบริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลผ่านเว็บไซต์ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ประกาศในแอปพลิเคชันของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือช่องทางอื่น ๆ ตามที่กำหนดเพิ่มเติม ภายในกรอบเวลาที่กำหนด
- (ข) ในกรณีที่รายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินในงวดนั้นมีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานของงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20.00 ฝ่ายบัญชีและการเงินจะจัดทำรายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมถึงผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินร่วมสอบทานรายงาน และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลก่อนนำเสนอให้สำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งข้อมูลให้กรัสด์ดำเนินการเปิดเผยแก่สาธารณชนต่อไป ภายในกรอบเวลาที่กำหนด

- (ค) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธมิตรเปิดเผยข้อมูลของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ให้แก่ทรีสตีเพื่อประโยชน์ในการทำบัญชีและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของทรีสตีต่อบริษัทฯ ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำส่งข้อมูลต่าง ๆ ให้แก่ทรีสตีภายใต้เงื่อนไขระยะเวลาที่ได้ตกลงกับทรีสตี ภายในกรอบเวลาที่กำหนด

1.7.7 การจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

- (ก) การจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

- 1) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินแจ้งผลการดำเนินงาน และรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนที่คำนวณมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ BPKN3 ภายใต้สัญญา RSTA ต่อผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
- 2) นายทะเบียนผู้รับผลประโยชน์ดำเนินการรวบรวมข้อมูลและนำส่งรายชื่อและข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรวมถึงคำนวณการเผาท้ายโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายตามสัดส่วนการถือครองโทเคนดิจิทัล
- 3) ฝ่ายบัญชีและการเงินตรวจสอบรายชื่อและข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่นายทะเบียนนำส่ง รวมทั้งดำเนินการนำเสนอรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาอนุมัติการทำรายการในการจ่ายผลตอบแทนและเผาท้ายโทเคนดิจิทัล
- 4) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธมิตรจัดส่งหนังสือแจ้งผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนผ่านช่องทางอีเมล และดำเนินการจ่ายผลตอบแทนผ่านช่องทางการรับผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.2

1.7.8 การบริหารจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถใช้กลไกในการติดต่อ โดยการแจ้งข้อร้องเรียนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือแจ้งฝ่ายนักลงทุนสัมพันธมิตรผ่านทางช่องทางการติดต่อที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

- (ก) การดำเนินการเมื่อได้รับเรื่องร้องเรียน

- 1) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถร้องเรียนมายังผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยสามารถเลือกที่จะไม่เปิดเผยตัวบุคคลได้อย่างไรก็ได้ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธมิตรจะยังคงแจ้งผลการตรวจสอบเกี่ยวกับข้อร้องเรียนกลับไปยังผู้ร้องเรียนตามช่องทางที่ติดต่อและรายงานผลได้ โดยไม่คำนึงถึงการเปิดเผยตัวบุคคลแต่อย่างใด
- 2) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธมิตรจะดำเนินการรับและสรุปข้อร้องเรียนที่เกิดขึ้นรวมถึงตรวจสอบและวิเคราะห์สาเหตุของข้อร้องเรียน รวมทั้ง จำแนกระดับชั้นความสำคัญของข้อร้องเรียน โดยพิจารณาจากผลกระทบทั้งในเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ ซึ่งข้อร้องเรียนที่มีผลกระทบมากที่สุดจะได้รับการพิจารณาเป็นลำดับแรก ทั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องตรวจสอบและแก้ไขข้อร้องเรียนภายในกรอบเวลาที่กำหนดให้ หรือก่อนการขาดอายุความตามกฎหมาย
- 3) กรณีข้อร้องเรียนไม่มีประเด็น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธมิตรจัดทำหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบพร้อมคำชี้แจง และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อแจ้งให้ทราบ โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธมิตรจะเป็นผู้แจ้งผลการตรวจสอบ พร้อมคำชี้แจงกลับไปยังผู้ร้องเรียน
- 4) กรณีข้อร้องเรียนมีประเด็น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธมิตรจะดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง วิเคราะห์สาเหตุ และแก้ไขปัญห อีกทั้งหาแนวทางดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงไม่ให้เกิดข้อร้องเรียนดังกล่าวเกิดขึ้นอีกในอนาคต ทั้งนี้ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธมิตรจัดทำหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบ คำชี้แจงและแนวทางดำเนินการ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธมิตรจะแจ้งผลการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนกลับไปยังผู้ร้องเรียน

1.7.9 การป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เพื่อการบริหารโครงการอย่างมีประสิทธิภาพและสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกลไกการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ด้วยความระมัดระวัง และไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ในกรณีที่พบว่าการปฏิบัติตามหรือการเข้าทำธุรกรรมใดระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่า ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะนับตามนิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทว. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดย

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว กรรมการของนิติบุคคลที่มีอำนาจควบคุมกิจการผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมทั้งคู่สมรส บุตรหรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว เป็นต้น

ดังนั้น เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมถึงกรสดี ซึ่งจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง จะดำเนินการตามแนวทางดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจขอคำปรึกษาจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลว่า ธุรกิจใดบ้างเป็นธุรกิจที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในกรณีที่ปรากฏว่าธุรกิจใดเป็นธุรกิจที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีส่วนได้เสียกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจะจัดให้มีเอกสารหลักฐานที่สามารถแสดงได้ว่า ธุรกิจระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาอนุมัติก่อนเข้าทำธุรกรรม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลหลักฐานให้เป็นไปตามลักษณะดังกล่าวด้วย
- (ข) ภายหลังการทำธุรกรรม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและงบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

แนวทางการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

- 1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดทำมาตรการ นโยบาย และระบบงานในการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อาทิ นโยบายไม่รับผลตอบแทนอื่น โดยห้ามไม่ให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการออกโทเคนดิจิทัลรับ และ/หรือ เสนอผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใด ยกเว้นในกรณีที่ประโยชน์ต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อรับประกันไม่ให้เกิดการใช้หน้าที่ของตนเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ หรือดูแลจัดการลูกค้าที่ไม่เท่าเทียมกัน
- 2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดให้หน่วยงาน และ/หรือ บุคลากรที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือมีข้อมูลภายในดำเนินการแยกจากกัน เพื่อป้องกันการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย หรือมีลักษณะเป็นการเอาเปรียบลูกค้า หรือนักลงทุนทั่วไป
- 3) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะตรวจสอบและสอบถามการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รวมถึงฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การบริหารและดูแลทรัพย์สินของโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสมและยุติธรรม

1.7.10 ช่องทางการติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์

ชื่อ: นางสาว แสงเดือน ลือสิริพรกุล
อีเมล: ir@summerpointtoken.finance
สถานที่ติดต่อ: เลขที่ 7 อาคารซัมเมอร์พอยท์ 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 การป้องกันการใช้อ้างอิงภายใน (Insider Trading)

- (ก) กำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการใช้อ้างอิงภายใน พร้อมแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องต้องปฏิบัติตาม โดยห้ามไม่ให้บุคคลผู้ซึ่งรู้หรือครอบครองข้อมูลภายในที่เกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการซื้อขายโทเคนดิจิทัลจนกว่าข้อมูลดังกล่าวจะถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ และ/หรือ เผยแพร่ข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ด้วยวิธีใด
- (ข) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารทุกราย ต้องไม่ซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พอยท์ ภายใน 30 วันก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปีต่อสาธารณะชน โดยต้องรอนาน้อย 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 ทั้งข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และโปร่งใส ตามข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ตลอดจนข้อมูลอื่น ๆ ที่อาจมีผลต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือมีผลต่อการตัดสินใจลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงในราคา หรือมูลค่าของโทเคนดิจิทัล โดยจะดำเนินการตามมาตรการที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (ก) มีกลไกที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุน ไม่ทำให้สำคัญผิด และเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน
- (ข) มีผู้ที่ทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเผยแพร่ข้อมูลที่เกี่ยวข้องผ่านช่องทางของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
- (ค) เปิดเผยค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่น ๆ ที่ผู้สอบบัญชีให้บริการ

1.9 หน้าที่และความรับผิดชอบ

1.9.1 กรรมการบริษัท

- (ก) หน้าที่และความรับผิดชอบโดยทั่วไป
 - 1) ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และกฎระเบียบบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรม
 - 2) กำหนดนโยบายและแนวทางการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล กำกับดูแลการบริหารจัดการให้สอดคล้องตามนโยบาย และกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพภายใต้หลักธรรมาภิบาลเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้ถือโทเคนดิจิทัล
 - 3) จัดให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและมีความน่าเชื่อถือ
 - 4) กำกับดูแล ติดตาม และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานและกลยุทธ์ที่ได้กำหนดไว้ไปปฏิบัติตามเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
 - 5) ควบคุมและกำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมดอย่างเท่าเทียมกันและมีจริยธรรม
 - 6) คัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการที่ออกจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกและเสนอชื่อกรรมการเพิ่มเติมให้ผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัลทำการแต่งตั้งต่อไป
 - 7) คัดเลือกและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
 - 8) ปฏิบัติหน้าที่อย่างระมัดระวังเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหากมีความขัดแย้งเกิดขึ้น กรรมการจะต้องให้ความมั่นใจว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม
- (ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์ฟอยท์
 - 1) ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความไว้วางใจ มีความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
 - 2) ปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจด้วยความสุจริตและเหตุผลที่เหมาะสมว่าเป็นไปเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของโครงการ โดยการปฏิบัติหน้าที่และการตัดสินใจดังกล่าวต้องอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นข้อมูลที่เพียงพอ และปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือโดยอ้อม
 - 3) ประสานงาน ขอข้อมูล ให้ความร่วมมือ และดำเนินการที่จำเป็นและที่เกี่ยวข้องร่วมกับผู้ที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง BPKN3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการและให้ได้มาซึ่งกระแสรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการ 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 รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการโอนทรัพย์สินแบบปราศจากภาระหนี้สินและการผูกพันอื่นใด (ยกเว้นกรณีที่มีสัญญาเช่าเดิมหรือภาระอื่นใดที่มีการเปิดเผยในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้)
- 9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติตามกฎหมายและระเบียบที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 10) จัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอย่างถูกต้องและครบถ้วน พร้อมทั้งเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ เชื้อไข และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 11) พิจารณาและอนุมัติ การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล ซึ่งรวมถึง รายงานประจำปี (Annual report) รายงานการใช้เงินและความคืบหน้าของโครงการตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล รายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis: MD&A) รายงานความคืบหน้าของการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ พร้อมทั้งเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวผ่านช่องทางที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ เช่น ผ่านเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล แอปพลิเคชันของผู้ให้บริการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ตามหลักเกณฑ์ เชื้อไขและวิธีการที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 12) พิจารณาและแก้ไขข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งได้รับจากบุคคลภายนอกตามที่ผู้บริหารนำเสนอ
- 13) ดำรงคุณสมบัติในฐานะผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้ครบถ้วน

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/หรือ ผลประโยชน์ต่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง 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) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์ฟอยท์
- 1) จัดให้มีระบบการดำเนินงานที่มีคุณภาพ สามารถตรวจสอบและตรวจสอบอำนาจในการบริหารงานเพื่อให้การบริหารจัดการโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพ เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สามารถคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้อย่างทั่วถึง
 - 2) ร่วมมือและประสานงานกับ BPKN3 ในการกำหนดนโยบายการบริหาร นโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ และแผนการปฏิบัติงาน เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการ การได้มาซึ่งกระแสรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการ ตลอดจนการจ่ายผลตอบแทนและรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน กฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง
 - 2.1) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดการโครงการตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อการป้องกันและบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
 - 2.2) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างโครงการกับผู้บริหารบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหาร ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมาตรการแนวทางการคุ้มครองผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเมื่อเกิดประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 2.3) การคัดเลือกบุคลากรและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ (Outsource) (ถ้ามี) โดยพิจารณาเลือกบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และคุณสมบัติเหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
 - 2.4) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนและถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และตามที่กฎหมายกำหนด
 - 3) ประสานงาน ขอข้อมูล ให้ความร่วมมือ ติดตาม ตรวจสอบผลการดำเนินงาน และดำเนินการเท่าที่จำเป็นและเกี่ยวข้องร่วมกับ BPKN3 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี และการสอบทานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกัทรัพย์สินของโครงการ
 - 4) ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
 - 5) ในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ผู้บริหารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะปฏิบัติตาม และ/หรือ ดำเนินการให้ BPKN3 ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ดังนี้
 - 5.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการให้เข้า จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย
 - 5.2) การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับไปดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้เท่าที่จำเป็น เพื่อสนับสนุนให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - 5.2.1) การมอบหมายงานต้องไม่มีลักษณะที่อาจจะส่งผลกระทบต่อหน้าที่ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
 - 5.2.2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
 - 5.2.3) การคัดเลือกบุคลากรและผู้ได้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของโครงการ จะต้องพิจารณาเลือกบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และคุณสมบัติเหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
 - 5.2.4) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่มอบหมายงานหรือระบบงานที่สำนักงาน ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้มอบหมายงานดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่น

- 6) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำแนะนำที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา และไม่ให้ที่ปรึกษาที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ร่วมพิจารณาในเรื่องที่มีส่วนได้เสียนั้น ๆ
- 7) ดำเนินการ ร่วมมือ และประสานงานกับ BPKN3 เพื่อให้มั่นใจว่าการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยต้องมีการดำเนินการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
 - 7.1) การประเมินความพร้อมของทีมงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารทรัพย์สินของโครงการก่อนรับหน้าที่เป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พอยท์
 - 7.2) การวิเคราะห์ ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การตรวจสอบและสอบถาม (การทำ Due Diligence) ในทรัพย์สินของโครงการ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในครั้งนี้ พร้อมจัดให้มีแนวทางในการบริหารความเสี่ยง
- 8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน
- 9) จัดให้มีการทำทะเบียนผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยประสานงานกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามความเหมาะสม
- 10) จัดให้มีการจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลมอบให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวน กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลออกหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายในเวลาอันควร
- 11) จัดทำและเผยแพร่งบการเงินและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ในระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน
- 12) กำกับดูแลโครงการให้เป็นไปตามแนวทางของหน่วยงานของรัฐ และหน่วยงานกำกับดูแล
- 13) จัดสรรผลประโยชน์และผลตอบแทนจากการถือครองโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามรายละเอียดในหนังสือชี้ชวน
- 14) ดำเนินการให้มีการประเมินทรัพย์สินของโครงการ และตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของโครงการเป็นประจำทุกปี
- 15) เปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยจัดทำรายงานที่แสดงผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานการใช้เงินระดมทุนตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับไว้ในหนังสือชี้ชวน รายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management and Discussion and Analysis) กรณีรายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20.0
- 16) รายงานเหตุการณ์สำคัญตามที่กำหนดในประกาศ กจ. 15/2561 และ/หรือ กฎเกณฑ์อื่นของสำนักงานก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง
- 17) ดำรงไว้ซึ่งคุณสมบัติของผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ครบถ้วน

1.10 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้แต่งตั้งบริษัท สำนักงาน พันธมิตร จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชีของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยมีนาย เจริญ เล้าเจริญ (ทะเบียนเลขที่ 3714) เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทำการตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และงบกำไรขาดทุน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2566 (วันจดทะเบียนจัดตั้ง) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายละเอียด ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: บาท)	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	250,000
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	250,000
รวมสินทรัพย์	250,000
หนี้สิน	
เจ้าหนี้อื่น	21,360
รวมหนี้สินหมุนเวียน	21,360
รวมหนี้สิน	21,360
ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ทุนจดทะเบียน	1,000,000
ทุนที่ชำระแล้ว	250,000
ขาดทุนสะสม	(21,360)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	228,640
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	250,000

งบกำไรขาดทุน (ตรวจสอบ)

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้	-
รวมรายได้	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(21,360)
รวมค่าใช้จ่าย	(21,360)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(21,360)

เนื่องด้วยผู้ออกโทเคนดิจิทัล เพิ่งจัดตั้งเมื่อวันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2566 จึงยังไม่มีรายได้จากการดำเนินธุรกิจใด ๆ โดยในปี พ.ศ. 2567 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จึงทำให้ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 1,000,000 บาท ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เปลี่ยนผู้สอบบัญชีเป็นบริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด ("ANS") ในปี พ.ศ. 2567 ซึ่งเป็นปีที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนสำหรับออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนชมเมอร์พ้อยท์ โดย ANS อยู่ในรายชื่อผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. สอดคล้องกับข้อกำหนดในประกาศ กว. 15/2561 และกฎเกณฑ์อื่น ๆ ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน

2. วัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนชมเมอร์พ้อยท์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก ("ICO") เป็นจำนวนไม่เกิน 450.0 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ประมาณการใช้เงินสุทธิ จาก ICO	ประมาณการ ปีที่ใช้เงิน
1. การลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับประกอบด้วย	ประมาณ 410.0 ล้านบาท	2567-2568
1.1) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและค่าบริการ) จาก BPKN3 ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการ	ประมาณ 115.0 ล้านบาท	
○ กรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานชมเมอร์พ้อยท์		

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ประมาณการใช้เงินสุทธิ จาก ICO	ประมาณการ ปีที่ใช้เงิน
<ul style="list-style-type: none"> ○ สัทธิการเช่าที่ดินที่มีการปลูกสร้างอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์ 		
1.2) ลงทุนในหุ้นของ BPKN3 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.0 และทำการโอนหุ้นดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ เพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์	ประมาณ 295.0 ล้านบาท	
2. ใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานประกอบด้วย	ประมาณ 40.0 ล้านบาท	2567-2568
2.1) ค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม	ประมาณ 30.0 ล้านบาท	
2.2) เงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	ประมาณ 10.0 ล้านบาท	
รวมทั้งหมด	ไม่เกิน 450.0 ล้านบาท	

3. ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท บุทิก พระโขนง ทรัสต์ จำกัด ("BPKN3")

3.1 ชื่อและข้อมูลเบื้องต้นของ BPKN3

บริษัท บุทิก พระโขนง ทรัสต์ จำกัด ("BPKN3") เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105559124906 จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2559 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ที่เลขที่ 170/67 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเอง หรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย

นอกจากนี้ ณ วันที่ของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ BPKN3 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 148,650,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 29,730,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท ซึ่งมีการชำระค่าหุ้นแล้วทั้งหมด 111,900,003.75 บาท ในส่วนของค่าหุ้นส่วนที่เหลืออีกจำนวน 36,749,996.25 บาท เป็นค่าหุ้นที่ยังไม่ได้รับการชำระโดยบริษัท พีเคเอ็นเอส โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด (เซเชลส์) ("BT PKNS Holding")

ทั้งนี้ ภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลแล้วเสร็จ BT PKNS Holding จะดำเนินการชำระค่าหุ้นดังกล่าวให้แล้วเสร็จก่อนที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการซื้อหุ้นของ BPKN3 ตามสัญญาซื้อขายหุ้น โดย BT PKNS Holding จะจัดหาเงินจำนวนดังกล่าวจากกระแสเงินสดภายในของ BT PKNS Holding เอง และ/หรือ กู้ยืมจาก BC โดยได้มีการระบุเงื่อนไขดังกล่าวไว้เป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาซื้อขายหุ้น

โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะชำระราคาซื้อขายหุ้นให้แก่ BT PKNS Holding และ บริษัท บุทิก พีเคเอ็นเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเดิมของ BPKN3 และผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะชำระเงินลงทุนในสัญญา RSTA ให้แก่ BPKN3 เพื่อให้ BPKN3 ดำเนินการนำเงินค่าหุ้นจำนวน 36.7 ล้านบาทไปชำระคืนเงินกู้ที่มีอยู่กับธนาคารพาณิชย์ และดำเนินการปลดหลักประกันที่มีกับธนาคารพาณิชย์ทั้งหมด ภายหลังจากการปลดหลักประกันคู่สัญญาจึงดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นของ BPKN3 ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ทั้งนี้ BPKN3 มีมูลค่าเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินคงเหลือเป็นจำนวน 172.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และได้ดำเนินการชำระคืนอย่างต่อเนื่องจนมีมูลค่าคงเหลือประมาณ 157.1 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2567 และมียอดคงเหลือประมาณ 149.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2568

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของ BPKN3 ได้แก่ นาย มโนอันซิงห์ ทักราล นาย ปรีษะรับซิงห์ ทักราล และนาย ครอบธรรม ลิมปะพันธุ์ โดยอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรองบริษัท ลงวันที่ 2 ตุลาคม พ.ศ. 2567 คือ กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท

ภายใน 15 วันหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการก่อตั้งทรัสต์โดยโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน BPKN3 ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเป็นการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พอยท์ ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และพระราชบัญญัติทรัสต์

ทั้งนี้ ภายหลังกระบวนการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้กรรมการชุดปัจจุบันของ BPKN3 ดำเนินการลาออก และจะดำเนินการอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการชุดใหม่ รวมถึงอนุมัติการแก้ไขอำนาจกรรมการตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด โดยกรรมการชุดใหม่ที่จะได้รับการแต่งตั้งนั้นจะเป็นกรรมการชุดเดียวกันกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อให้การดำเนินการบริหารจัดการโครงการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

3.4 ระบบงานที่สำคัญของ BPKN3

3.4.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ

การประเมินทรัพย์สิน คือ การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งประกอบด้วยการดำเนินงานในส่วนที่สำคัญ อาทิ การตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เชื้อเพลิง 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 ลงนามในสัญญาการให้บริการ

(ข) การสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และหัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงิน จะทำหน้าที่สอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดครอบคลุมประเด็นสำคัญ 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 และทรัสต์รับทราบถึงกำหนดการดังกล่าว เพื่อร่วมตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี

- 3) ในกรณีที่ตรวจพบว่า ทรัพย์สินของโครงการที่ตรวจสอบมีความแตกต่างกับทะเบียนรายละเอียดทรัพย์สิน หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของ BPKN3 ดำเนินการแจ้ง หัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงินเพื่อปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน ถูกต้อง และครบถ้วนต่อไป
 - 4) ภายหลังการตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการแล้วเสร็จ หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์จัดทำรายงานการตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการ และนำเสนอแก่ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- (ข) การซ่อมแซมทรัพย์สินของโครงการ
- 1) หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำรวจสภาพทรัพย์สินของโครงการทั้งส่วนพื้นที่ปล่อยเช่าและบริเวณส่วนกลาง อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และดำเนินการตรวจสอบสภาพพื้นที่เช่าทุกครั้ง ภายหลังจากการรับมอบพื้นที่เช่าจากผู้เช่า
 - 2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการประเมินมูลค่าการซ่อมแซมทรัพย์สินของโครงการรวมถึงการซ่อมบำรุงรักษาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยการดำเนินการออกใบสั่งซื้อเพื่อการจัดจ้างผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามตารางอำนาจอนุมัติ และให้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ BPKN3 ลงนามในสัญญาการให้บริการ
 - 3) ภายหลังการปฏิบัติงานซ่อมแซมแล้วเสร็จของผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตรวจสอบการซ่อมแซมดังกล่าวรวมถึงดำเนินการตรวจรับงานต่อไป
- (ค) การปรับปรุงตกแต่งทรัพย์สินของโครงการตามกำหนดการ (Major Maintenance)
- 1) หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของโครงการทั้งส่วนพื้นที่ปล่อยเช่าและบริเวณส่วนกลาง เพื่อทำการประมาณการปรับปรุงตกแต่งทรัพย์สินของโครงการตามกำหนดการ วางแผนการปิดปรับปรุงตกแต่งทรัพย์สินของโครงการตามส่วนงานที่จำเป็นเพื่อบรรเทาผลกระทบต่อนักเช่า
 - 2) หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการคัดเลือกผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงตกแต่งทรัพย์สินของโครงการที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสม เป็นจำนวนอย่างน้อย 2 ราย ในแต่ละรายการการปรับปรุงตกแต่งทรัพย์สินของโครงการ เว้นแต่เป็นรายการที่มีความเฉพาะเจาะจงและไม่สามารถหาผู้เทียบได้ รวมทั้ง มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่สมเหตุสมผลและเทียบเคียงได้กับค่าใช้จ่ายของอุตสาหกรรม
 - 3) หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการออกใบสั่งซื้อเพื่อการจัดจ้างผู้รับมอบหมายจะเป็นไปตามตารางอำนาจอนุมัติ และดำเนินการให้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ BPKN3 ลงนามในสัญญาการให้บริการ

3.4.3 การคัดเลือกผู้รับมอบหมายงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ

หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือหัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงิน จะพิจารณาคัดเลือกและจัดจ้างผู้รับมอบหมายงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ โดยกำหนดหลักเกณฑ์ ดังนี้

- 1) คัดเลือกผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสม เป็นจำนวนอย่างน้อย 2 ราย เว้นแต่เป็นรายการที่มีความเฉพาะเจาะจงและไม่สามารถหาผู้เทียบได้
- 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) การดำเนินการย้ายเช่าพื้นที่
- (ค) การปรับเปลี่ยนและการแก้ไขสัญญาเช่า
- (ง) การคืนพื้นที่เช่าก่อนระยะเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่า
- (จ) การสิ้นสุดสัญญาเช่าและการส่งมอบพื้นที่เช่าคืน
- (ฉ) การดำเนินการเพื่อรับผู้เช่าใหม่

3.4.6 การแก้ไขข้อพิพาทและปัญหาทางกฎหมาย

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการแจ้งและนำเสนอแนวทางการแก้ไขข้อกังวลหรือข้อพิพาทที่เกิดขึ้นกับผู้เช่าเพื่อให้ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการของ BPKN3 พิจารณานุมัติแนวทางการแก้ไขข้อกังวลหรือข้อพิพาทที่เกิดขึ้นภายใน 30 วันหรือตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า (หากมี) แล้วแต่เวลาใดจะสั้นกว่า ทั้งนี้ หากข้อกังวลหรือข้อพิพาทที่เกิดขึ้นกับผู้เช่านั้นมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจะต้องนำเสนอแนวทางการแก้ไขข้อกังวลหรือข้อพิพาทที่เกิดขึ้นกับผู้เช่า เพื่อให้ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการของ BPKN3 พิจารณานุมัติให้ทันทั่วทั้งที่หรือไม่เกินกว่ากรอบเวลาข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการแก้ปัญหาเกิดขึ้นได้อย่างไม่ชักช้า

3.4.7 การบัญชี การเงินและการตรวจสอบบัญชี

- (ก) การจัดทำงบการเงิน
 - 1) BPKN3 ต้องจัดให้มีการทำและเก็บรักษาบัญชี ตลอดจนงบการเงินที่ต้องตามที่ควรในปกติธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และต้องจัดทำงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนอย่างน้อยครั้งหนึ่งในรอบระยะเวลา 12 เดือน และจัดทำงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนอย่างน้อยครั้งหนึ่งในรอบระยะเวลา 3 เดือน หรือไตรมาส BPKN3 จึงต้องนำเสนอกระทำการให้แก่ผู้ได้รับมอบหมายให้ทำบัญชีของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ให้ถูกต้องครบถ้วนภายในกรอบระยะเวลาดังกล่าว
 - 2) หัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงินสอบทานความถูกต้องและความครบถ้วนของข้อมูลทางการเงิน รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินอย่างเพียงพอและเหมาะสม การเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการพิจารณาผลกระทบจากมาตรฐานบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลง และการเลือกใช้นโยบายการบัญชีให้แก่คณะกรรมการบริษัทของ BPKN3
- (ข) การควบคุมและติดตามการปฏิบัติการด้านบัญชีและการเงิน
 - 1) ทุกสิ้นเดือนฝ่ายบัญชีและการเงินจะจัดเตรียมรายงานต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 ของเดือนถัดไป
 - 2) ผู้ได้รับมอบหมายให้จัดทำบัญชีเปรียบเทียบและสอบทานยอดสะสมของรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละเดือนโดยเปรียบเทียบกับรายงานที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 3) ผู้ได้รับมอบหมายให้จัดทำบัญชีเปรียบเทียบและนำเสนอยอดสะสมของรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละเดือนโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณที่กำหนด
 - 4) หัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงินตรวจสอบและสอบทานข้อมูลที่ได้รับ เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดเก็บรายได้และการจ่ายเงินของโครงการในแต่ละเดือนเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

3.4.8 การจัดสรรผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

- (ก) การจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
 - 1) ฝ่ายบัญชีและการเงินคำนวณจำนวนกระแสรายรับสุทธิจากการดำเนินโครงการที่ต้องนำเสนอให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามวิธีการคำนวณที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA) ภายใน 30 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาส
 - 2) หัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงินดำเนินการตรวจสอบและสอบทานผลการคำนวณจำนวนกระแสรายรับสุทธิ และดำเนินการนำเสนอให้แก่ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการพิจารณาอนุมัติ
 - 3) ภายหลังการอนุมัติ หัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงินดำเนินการส่งจ่ายจำนวนกระแสรายรับสุทธิเข้าบัญชีธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอน และถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ตามเงื่อนไขการนำส่งตาม RSTA

3.5 หน้าทีความรับผิดชอบของฝ่ายงานที่สำคัญของ 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 ทรัสต์ 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

เพื่อให้การดำเนินการเกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด BPKN3 ได้จัดจ้างและมอบหมายให้ BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.2 และสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับบริการด้านการจัดการทั่วไปในเอกสารแนบ 4

3.5.2 ฝ่ายบัญชีและการเงิน

หน้าที่หลักของฝ่ายบัญชีและการเงิน คือ รับผิดชอบการจัดทำรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ และส่งมอบกระแสรายรับให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และตรงเวลา ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA รวมถึงจัดเตรียมเอกสารรายงานข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อนำส่งให้แก่ทรัสต์

ทั้งนี้ BPKN3 ได้พิจารณาจัดจ้างและมอบหมายให้ BC ทำหน้าที่ในส่วนงานบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป อาทิ จัดทำงบการเงิน จัดทำรายการบัญชีบริหารรายเดือน รายไตรมาส และรายปี จัดทำรายการทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ และการให้บริการด้านการบัญชีและภาษีทั่วไป ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับบริการด้านบัญชีและการเงินในเอกสารแนบ 4

3.6 ข้อมูลทางการเงินของ BPKN3

BPKN3 ได้แต่งตั้งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาตของ BPKN3 ทำการตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 โดยมีรายละเอียดข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: บาท)	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2564	% ของ สินทรัพย์รวม	31 ธันวาคม 2565	% ของ สินทรัพย์รวม	31 ธันวาคม 2566	% ของ สินทรัพย์รวม
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด	2,097,897	0.67%	11,890,374	3.71%	3,683,121	1.20%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4,944,931	1.57%	7,819,804	2.44%	6,587,973	2.14%
ลูกหนี้กรมสรรพากร	11,101,850	3.53%	10,406,131	3.25%	9,514,952	3.09%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,354,637	0.43%	2,800,357	0.87%	4,628,877	1.50%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	19,499,315	6.20%	32,916,666	10.28%	24,414,923	7.93%

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: บาท)	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2564	% ของ สินทรัพย์รวม	31 ธันวาคม 2565	% ของ สินทรัพย์รวม	31 ธันวาคม 2566	% ของ สินทรัพย์รวม
เงินฝากธนาคารเพื่อการ หลักประกัน	500,000	0.16%	500,000	0.16%	500,000	0.16%
สิทธิการเช่า	18,681,348	5.94%	18,110,198	5.65%	17,539,049	5.70%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน	268,454,582	85.32%	258,619,504	80.75%	254,853,533	82.76%
อุปกรณ์	1,808,551	0.57%	1,695,854	0.53%	1,393,757	0.45%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการ ตัดบัญชี	5,550,492	1.76%	7,324,019	2.29%	9,087,136	2.95%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	163,000	0.05%	1,113,600	0.35%	164,200	0.05%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	295,157,973	93.80%	287,363,175	89.72%	283,537,675	92.07%
รวมสินทรัพย์	314,657,288	100.00%	320,279,841	100.00%	307,952,598	100.00%
หนี้สิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6,256,871	1.99%	5,147,161	1.61%	3,226,039	1.05%
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	207,952	0.07%	1,224,452	0.38%	332,189	0.11%
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบัน การเงินที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	18,409,238	5.85%	20,209,238	6.31%	21,409,238	6.95%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	907,022	0.29%	887,675	0.28%	958,510	0.31%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	25,781,083	8.19%	27,468,526	8.58%	25,925,976	8.42%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงิน – สุทธิจากส่วนที่ กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	173,820,569	55.24%	172,211,331	53.77%	150,802,093	48.97%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	48,650,000	15.46%	48,650,000	15.19%	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	6,890,776	2.19%	9,217,746	2.88%	-	-
ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย	38,437,217	12.22%	45,467,286	14.20%	52,238,980	16.96%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาว ของพนักงาน	7,991	0.00%	13,113	0.00%	39,734	0.01%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	7,390,445	2.35%	12,062,701	3.77%	14,879,701	4.83%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	275,196,998	87.46%	287,622,177	89.80%	217,960,508	70.78%
รวมหนี้สิน	300,978,081	95.65%	315,090,703	98.38%	243,886,484	79.20%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	100,000,000	31.78%	100,000,000	31.22%	148,650,000	48.27%
ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว	63,250,004	20.10%	63,250,004	19.75%	111,900,004	36.34%
ขาดทุนสะสม	(49,570,797)	(15.75%)	(58,060,866)	(18.13%)	(47,833,890)	(15.53%)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	13,679,207	4.35%	5,189,138	1.62%	64,066,114	20.80%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ ถือหุ้น	314,657,288	100.00%	320,279,841	100.00%	307,952,598	100.00%

งบกำไรขาดทุน (ตรวจสอบ)

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2564	% ของ รายได้รวม	31 ธันวาคม 2565	% ของ รายได้รวม	31 ธันวาคม 2566	% ของ รายได้รวม
รายได้						
รายได้จากการประกอบ กิจการศูนย์การค้าและ สำนักงานให้เช่า	29,113,585	97.51%	39,914,032	98.01%	58,577,693	99.45%
ดอกเบี้ยรับ	1,944	0.01%	4,222	0.01%	27,646	0.05%
รายได้อื่น	741,402	2.48%	804,798	1.98%	293,497	0.50%
รวมรายได้	29,856,931	100.00%	40,723,052	100.00%	58,898,836	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการประกอบกิจการ ศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า	(17,403,310)	(58.29%)	(20,505,347)	(50.35%)	(24,066,303)	(40.86%)
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	(10,054,622)	(33.68%)	(10,136,806)	(24.89%)	(10,345,638)	(17.57%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(767,201)	(2.57%)	(521,093)	(1.28%)	(620,838)	(1.05%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(9,893,736)	(33.14%)	(9,462,939)	(23.24%)	(13,395,483)	(22.74%)
รวมค่าใช้จ่าย	(38,118,869)	(127.67%)	(40,626,185)	(99.76%)	(48,428,262)	(82.22%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อน ค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ภาษีเงินได้	(8,261,938)	(27.67%)	96,867	0.24%	10,470,574	17.78%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(9,962,211)	(33.37%)	(10,360,463)	(25.44%)	(14,091,214)	(23.92%)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(18,224,149)	(61.04%)	(10,263,596)	(25.20%)	(3,620,640)	(6.15%)
รายได้ภาษีเงินได้	1,327,784	4.45%	1,773,527	4.36%	1,763,117	2.99%
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(16,896,365)	(56.59%)	(8,490,069)	(20.85%)	(1,857,523)	(3.15%)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (ร้อยละ) (EBIT Margin)	(27.67%)	0.24%	17.78%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ) (Net Profit Margin)	(56.59%)	(20.85%)	(3.15%)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) (Return on Equity)	(123.52%)	(163.61%)	(2.90%)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ) (Return on Asset)	(5.37%)	(2.65%)	(0.60%)
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (Debt to Equity Ratio)	22.00	60.72	3.81
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (เท่า) (Current Ratio)	0.76	1.20	0.94
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (เท่า) (Adjusted DSCR Ratio)	0.32	1.06	0.91

ทั้งนี้ BPKN3 ได้เปลี่ยนผู้สอบบัญชีเป็นบริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด ("ANS") ในปี พ.ศ. 2567 ซึ่งเป็นปีที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนสำหรับออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ โดย ANS อยู่ในรายชื่อผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. สอดคล้องกับข้อกำหนดในประกาศ กว. 15/2561 และกฎเกณฑ์อื่น ๆ ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน

วิเคราะห์ผลการดำเนินงานของ BPKN3

คำอธิบายผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

BPKN3 มีรายได้รวมเท่ากับ 29.9 ล้านบาท 40.7 ล้านบาท และ 58.9 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 ตามลำดับ โดยรายได้รวมของ BPKN3 มาจากรายได้จากการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าเป็นสำคัญ โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.5 ร้อยละ 98.0 และร้อยละ 99.5 ของรายได้รวมสำหรับรอบระยะเวลาเดียวกันตามลำดับ

รายได้รวมของ BPKN3 เติบโตอย่างต่อเนื่องจาก 29.9 ล้านบาทในปี 2564 เป็น 40.7 ล้านบาท และ 58.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.1 และ ร้อยละ 46.9 ในปี 2565 และ 2566 ตามลำดับ อันเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าจากการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าเป็นหลัก จากการที่มีผู้เช่าเพิ่มขึ้นทั้งในส่วนของโรงแรมสำนักงานและพื้นที่พาณิชย์กรรมร้านค้า โดยมีอัตราการครองพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากร้อยละ 40.4 เป็นร้อยละ 50.9 และเป็นร้อยละ 86.0 ในปี 2564 2565 และ 2566 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายรวม

BPKN3 มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 38.1 ล้านบาท 40.6 ล้านบาท และ 48.4 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายรวมของ BPKN3 มาจากต้นทุนการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าเป็นสำคัญ โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.3 ร้อยละ 50.4 และร้อยละ 40.9 ของรายได้รวมสำหรับรอบระยะเวลาเดียวกันตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายรวมของ BPKN3 เพิ่มขึ้นจาก 38.1 ล้านบาทในปี 2564 เป็น 40.6 ล้านบาท และ 48.4 ล้านบาท ในปี 2565 และ 2566 ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 และ 19.2 โดยเป็นการเติบโตที่สอดคล้องกับการเติบโตของรายได้เนื่องจากค่าใช้จ่ายหลักของ BPKN3 ได้แก่ต้นทุนการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายด้านความสะอาดและการรักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการสรรหาผู้เช่า และค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของ BPKN3 ซึ่งประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ไม่ได้มีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ เว้นแต่ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนที่เกิดขึ้นครั้งเดียวอันเนื่องมาจากการศึกษาความเป็นไปได้ในเรื่องการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เช่น ค่าที่ปรึกษาผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ค่าที่ปรึกษาด้านกฎหมาย และค่าที่ปรึกษาด้านบัญชี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นในปี 2566

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

BPKN3 มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ (16.9) ล้านบาท (8.5) ล้านบาท และ (1.9) ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 ตามลำดับ โดยการลดลงของขาดทุนสุทธิเป็นผลมาจากการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นจนส่งผลให้ BPKN3 มีรายได้ที่เติบโตขึ้นมากกว่าค่าใช้จ่ายสุทธิกับรายได้ภาษีเงินได้และค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

คำอธิบายฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์ของ BPKN3 ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สิทธิการเช่า และสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นสำคัญ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 BPKN3 มีสินทรัพย์จำนวน 314.7 ล้านบาท 320.3 ล้านบาท และ 308.0 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ สินทรัพย์ของ BPKN3 มีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 BPKN3 มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 2.1 ล้านบาท 11.9 ล้านบาท และ 3.7 ล้านบาท ตามลำดับโดยการเพิ่มขึ้นในปี 2565 มีสาเหตุหลักมาจากการดำเนินงานที่ดีขึ้นและลดระดับกลับมาในปี 2566 จากการทยอยจ่ายชำระหนี้สินกับธนาคารพาณิชย์ และการจ่ายชำระค่าก่อสร้างซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างซึ่งเกิดขึ้นในปีดังกล่าว
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 BPKN3 มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 4.9 ล้านบาท 7.8 ล้านบาท และ 6.6 ล้านบาท ตามลำดับโดยมีสาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงของรายได้ค้างรับของลูกค้าเช่าซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและมีการเคลื่อนไหวเป็นไปตามรอบการดำเนินธุรกิจปกติ
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 BPKN3 มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 268.5 ล้านบาท 258.6 ล้านบาท และ 254.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ BPKN3 แสดงมูลค่าตามราคาทุน

ของอสังหาริมทรัพย์หักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี) และบันทึกค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 BPKN3 มีสิทธิการเช่า 18.7 ล้านบาท 18.1 ล้านบาท และ 17.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าสิทธิการเช่าของ BPKN3 เป็นการบันทึกรายการตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของ BPKN3 เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี) และบันทึกการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 BPKN3 มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 5.6 ล้านบาท 7.3 ล้านบาท และ 9.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของ BPKN3 มีทิศทางการเพิ่มขึ้นในช่วงที่ผ่านมาจากการที่ BPKN3 มีผลกำไรขาดทุน

หนี้สิน

หนี้สินของ BPKN3 ประกอบด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 BPKN3 มีหนี้สินจำนวน 301.0 ล้านบาท 315.1 ล้านบาท และ 243.9 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้หนี้สินหมุนเวียนของ BPKN3 มีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 BPKN3 มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 6.3 ล้านบาท 5.1 ล้านบาท และ 3.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเป็นไปตามรอบการจ่ายเงินตามธุรกิจปกติของ BPKN3
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 BPKN3 มีเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน 192.2 ล้านบาท 192.4 ล้านบาท และ 172.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการเปลี่ยนแปลงตามตารางชำระเงินกู้ระยะยาวที่มีต่อธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งซึ่งภายหลังการเข้าทำรายการ BPKN3 จะดำเนินการชำระหนี้เงินกู้ในส่วนนี้ทั้งหมด
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 BPKN3 มีเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างจำนวน 0.2 ล้านบาท 1.2 ล้านบาท และ 0.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างในปี พ.ศ. 2565 เป็นผลมาจากการซ่อมแซมฐานอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์ และ BPKN3 ได้ดำเนินการทยอยจ่ายคืนเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างแล้วในปีถัดมา
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 BPKN3 มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 48.7 ล้านบาท 48.7 ล้านบาท และ 0 บาทตามลำดับ โดย BPKN3 ได้ดำเนินการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันแล้วทั้งจำนวนในปี พ.ศ. 2566 โดยใช้เงินจากการเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นเพื่อมาชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าว
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 BPKN3 มีดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 6.9 ล้านบาท 9.2 ล้านบาท และ 0 บาท ตามลำดับ โดยในปี พ.ศ. 2566 BPKN3 ได้รับความยินยอมยกเว้นดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 12.1 ล้านบาทซึ่งได้รับรู้ไว้ในส่วนของทุน
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 BPKN3 มีค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย 38.4 ล้านบาท 45.5 ล้านบาท และ 52.2 ล้านบาทตามลำดับ โดยเป็นการบันทึกรายการตามส่วนต่างที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าค่าเช่าที่ดินทางบัญชีในแต่ละปีโดยคำนวณจากมูลค่าค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตลอดอายุสัญญาหารด้วยอายุสัญญาเช่า และค่าเช่าที่ดินที่จ่ายจริงในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม หากมูลค่าค่าเช่าที่ดินทางบัญชีในแต่ละปีสูงกว่าค่าเช่าที่ดินที่จ่ายจริงในแต่ละปีจะมีการบันทึกส่วนต่างดังกล่าวเป็นส่วนเพิ่มรายการค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นเพียงรายการทางบัญชี BPKN3 มิได้มีการค้างจ่ายค่าเช่าที่ดินกับผู้เช่าแต่อย่างใด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น BPKN3 ประกอบด้วย ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว และกำไร (ขาดทุน) สะสม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 BPKN3 มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 13.7 ล้านบาท 5.2 ล้านบาท และ 64.1 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ส่วนของผู้ถือหุ้นของ BPKN3 มีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 BPKN3 มีทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว จำนวน 63.3 ล้านบาท 63.3 ล้านบาท และ 111.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว ในปี พ.ศ. 2566 เป็นผลมาจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วของผู้ถือหุ้นเดิมในปี พ.ศ. 2566 จำนวน 48.7 ล้านบาท
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 BPKN3 มีผลขาดทุนสะสมจำนวน (49.6) ล้านบาท (58.1) ล้านบาท และ (47.8) ล้านบาท ตามลำดับ โดย BPKN3 เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการมีผลขาดทุนสุทธิในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม ในปี พ.ศ. 2566 BPKN3 ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเพื่อจุดประสงค์หลักในการชำระคืนเงินกู้ให้แก่ผู้ถือหุ้น และผู้ถือหุ้นได้ยินยอมยกเว้นดอกเบี้ยค้างรับของ BPKN3 จำนวน 12.1 ล้านบาทซึ่งได้รับรู้ไว้ในส่วนของทุน จึงส่งผลให้มีขาดทุนสะสมลดลงในปีดังกล่าว

คำอธิบายที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของ BPKN3

อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้

BPKN3 มีอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (EBIT Margin) เท่ากับร้อยละ (27.7) ร้อยละ 0.2 และ ร้อยละ 17.8 สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของ EBIT Margin เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าจากการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า จากการที่มีผู้เช่าเพิ่มขึ้นทั้งในส่วนของโรงแรมสำนักงานและพื้นที่พาณิชย์กรรมร้านค้ารวมถึงการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพของ BPKN3

อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ

BPKN3 มีอัตรากำไรสุทธิ (ขาดทุน) เท่ากับร้อยละ (56.6) ร้อยละ (20.9) และ ร้อยละ (3.2) สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 ตามลำดับ โดยการลดลงของอัตราขาดทุนสุทธิเป็นผลมาจากการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นจนส่งผลให้ BPKN3 มีรายได้ที่เติบโตขึ้นมากกว่าค่าใช้จ่ายสุทธิต่อรายได้ภาษีเงินได้และค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งสอดคล้องในทิศทางเดียวกับผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิของ BPKN3

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

BPKN3 มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ (123.5) ร้อยละ (163.6) และ ร้อยละ (2.9) สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 ตามลำดับ โดยการมีผลขาดทุนสุทธิและผลขาดทุนสะสมของ BPKN3 เป็นสาเหตุหลักที่ทำให้มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเป็นลบ ทั้งนี้ การลดลงอย่างมีนัยสำคัญของอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในปี พ.ศ. 2566 เป็นผลมาจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนในปี พ.ศ. 2566 จำนวน 48.7 ล้านบาท

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์

BPKN3 มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ (5.4) ร้อยละ (2.7) และร้อยละ (0.6) สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 ตามลำดับ โดยการมีผลขาดทุนสุทธิทำให้มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เป็นลบ ในขณะที่อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เป็นลบที่ลดลงนั้นเป็นผลมาจากผลขาดทุนสุทธิที่ลดลง

อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

BPKN3 มีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 22.0 เท่า 60.7 เท่า และ 3.8 เท่า สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 ตามลำดับ โดยการมีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่อยู่ในระดับสูงเป็นผลมาจากการมีผลขาดทุนสะสมของ BPKN3 ที่ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นมีมูลค่าลดลงจากผลขาดทุนสะสมดังกล่าวรวมถึงการมีเงินกู้ยืมค้างระยะยาวที่อยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม การลดลงอย่างมีนัยของอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นผลมาจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนในปี พ.ศ. 2566 จำนวน 48.7 ล้านบาทโดยประมาณ การคืนเงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้รับความยินยอมยกเว้นดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน

BPKN3 มีอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเท่ากับ 0.8 เท่า 1.2 เท่า และ 0.9 เท่า สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเป็นปัจจัยหลักในการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนดังกล่าว

อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้

ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่าง BPKN3 และสถาบันการเงินด้านการดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ซึ่งกำหนดไว้ว่า BPKN3 จะต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ไม่น้อยกว่า 1.1 เท่า โดยคำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าจัดจำหน่าย และค่าจ้างผู้บริหารอสองหาริมทรัพย์ หาดด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในงวดบัญชีนั้นรวมดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ทั้งระยะยาวและระยะสั้น โดยอ้างอิงจากงบการเงินตรวจสอบของ BPKN3 ในแต่ละปีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2564 เป็นต้นไป

BPKN3 มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้เท่ากับ 0.32 เท่า 1.06 เท่าและ 0.91 เท่า สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 2565 และ 2566 ตามลำดับ ซึ่งต่ำกว่าเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่ 1.1 เท่า สาเหตุหลักที่ทำให้ BPKN3 ไม่สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวให้เป็นไปตามสัญญาเงินกู้ได้ เนื่องด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา – 2019 (COVID-19) ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ช่วงปลายปี พ.ศ. 2563 ส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้และผลการดำเนินงาน ทั้งนี้ BPKN3 ได้ดำเนินการขอและได้รับหนังสือผ่อนผันจากสถาบันการเงินดังกล่าวตั้งแต่วันที่ พ.ศ. 2564 จนถึงปี พ.ศ. 2566 เรียบร้อยแล้ว

หมายเหตุประกอบผลการดำเนินงานของ BPKN3

คำอธิบายการปรับปรุงรายการในผลการดำเนินงานของ BPKN3 รอบปีบัญชี 2566

ถึงแม้ว่า ในปี พ.ศ. 2566 อัตราการครอบครองพื้นที่เพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 86.0 ในขณะที่ผลการดำเนินงานของ BPKN3 กลับมีผลขาดทุน อันเนื่องมาจากปัจจัย ดังนี้

- 1) ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย เป็นการบันทึกรายการตามส่วนต่างที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าค่าเช่าที่ดินทางบัญชีในแต่ละปี โดยคำนวณจากมูลค่าค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตลอดอายุสัญญาเช่าด้วยอายุสัญญาเช่า และค่าเช่าที่ดินที่จ่ายจริงในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม หากมูลค่าค่าเช่าที่ดินทางบัญชีในแต่ละปีสูงกว่าค่าเช่าที่ดินที่จ่ายจริงในแต่ละปีจะมีการบันทึกส่วนต่างดังกล่าวเป็นส่วนเพิ่มรายการค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นเพียงรายการทางบัญชี BPKN3 มิได้มีการค้างจ่ายค่าเช่าที่ดินกับผู้เช่าแต่อย่างใด โดยหากปรับรายการดังกล่าวด้วยเกณฑ์เงินสด จะส่งผลให้ต้นทุนการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า ลดลง 7.3 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2566
- 2) การปรับปรุงค่าใช้จ่ายในการจ้างผู้บริหารสินทรัพย์ให้เป็นไปตามราคาที่ได้ตกลงกันใหม่ในปัจจุบัน ส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายดังกล่าวลดลงประมาณ 2.7 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2566
- 3) การปรับปรุงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียวอันเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในเรื่องการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เช่น ค่าที่ปรึกษาผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ค่าที่ปรึกษาด้านกฎหมาย และค่าที่ปรึกษาด้านบัญชี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายดังกล่าวลดลงประมาณ 2.7 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2566
- 4) การปรับปรุงค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินลดลง 14.1 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2566 เพื่อให้สะท้อนการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งหมดตามเงื่อนไขของการเข้าทำธุรกรรมซื้อขายหุ้นและสัญญา RSTA ก่อนการเริ่มต้นโครงการโทเคนดิจิทัล

โดยหากมีการปรับปรุงรายการข้างต้น จะส่งผลให้ผลการดำเนินงานของ BPKN3 สะท้อนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในระดับที่ใกล้เคียงกับกระแสเงินสดที่จะได้มีการจ่ายผลตอบแทนให้กับผู้ลงทุนมากขึ้น

สถิติการดำเนินงานย้อนหลังที่สำคัญ

สถิติการดำเนินงานย้อนหลังที่สำคัญ	สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	30 กันยายน 2567
ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (หน่วย: บาท/ตารางเมตร)	895.2	901.4	842.9	847.7
อัตราการครอบครองพื้นที่ (หน่วย: ร้อยละ)	40.4	50.9	86.0	94.1

อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ก่อสร้างแล้วเสร็จ และเริ่มเปิดดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2563 โดยผลการดำเนินงานย้อนหลังที่สำคัญ อาทิ อัตราการครอบครองพื้นที่ (Occupancy Rate) ได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง นับจากสถานการณ์การระบาดของไวรัสโคโรนา – 2019 (COVID-19) ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ช่วงกรณีสิ้นเริ่มเปิดดำเนินการ โดยภายหลังจากการคลี่คลายจากภาวะดังกล่าว ทำให้ผู้เช่าสามารถกลับมาดำเนินงานได้ตามปกติ ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าที่เพิ่มขึ้นตามลำดับ โดยในปี พ.ศ. 2565 มีรายได้จากการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่ากว่า 39.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตกว่าร้อยละ 37.1 จากปี พ.ศ. 2564 อันเป็นผลมาจากผลการดำเนินงานที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่ปรับเพิ่มขึ้นจาก 895.2 บาทต่อตารางเมตร สู่ระดับราคา 901.4 บาทต่อตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 0.7 และอัตราการครอบครองพื้นที่ที่เพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 40.4 ในปี พ.ศ. 2564 สู่ระดับร้อยละ 50.9 ในปี พ.ศ. 2565 ในขณะที่ปี พ.ศ. 2566 มีรายได้จากการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่ากว่า 58.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 46.8 จากปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการครอบครองพื้นที่โดยเพิ่มจากร้อยละ 50.9 ในปี 2565 เป็นร้อยละ 86.0 ในปี พ.ศ. 2566 ในขณะที่อัตราค่าเฉลี่ยลดลงเล็กน้อยจาก 901.4 บาทต่อตารางเมตร เป็น 842.9 บาทต่อตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 6.5 จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้เช่าสำนักงานในช่วงปีดังกล่าว ซึ่งมีอัตราค่าเช่าสำนักงานเฉลี่ยต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่พาณิชย์กรรมร้านค้า

โดยในรอบผลประกอบการ 9 เดือนของปี พ.ศ. 2567 มีรายได้จากการประกอบกิจการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าที่เติบโตขึ้น อันเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของทั้งค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยจาก 842.9 บาทต่อตารางเมตร ในปี พ.ศ. 2566 สู่ระดับราคา 847.7 บาทต่อตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 0.6 และอัตราการครองพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 86.0 ในปี พ.ศ. 2566 เป็นร้อยละ 94.1 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับเพิ่มค่าเช่าของผู้เช่าเก่าที่ต่อสัญญาฉบับใหม่ และการหาผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเติม ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนกันยายน พ.ศ. 2567 อัตราการครองพื้นที่ปรับเพิ่มขึ้นอยู่ในระดับร้อยละ 96.1

4. ความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเสนอขาย

4.1 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ ดำเนินการออกและเสนอขายผ่านบริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด (“**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

นายจันทร์สิงห์ รัตนโกวิท ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.9 ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ไม่ได้มีความสัมพันธ์ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

4.3 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย โดยมีนาย จันทร์สิงห์ รัตนโกวิท และนาย อริน รัตนโกวิท เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.0 มีวัตถุประสงค์เพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้นกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ บริษัท บุ๊คคอร์ดโปรแชน จำกัด (มหาชน) (“**BC**”) อย่างไรก็ตาม กลุ่มครอบครัวรัตนโกวิทมีความสัมพันธ์ในเชิงธุรกิจกับกลุ่ม BC โดยมีการร่วมลงทุนกันในโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่ดำเนินการโดย BC บางโครงการ

4.4 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและกรัสดี

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

4.5 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้วิจัยตลาดอิสระ (Independent Market Research: IMR)

บริษัท ไนท์แพรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“**KF**”) ทำหน้าที่ในการจัดทำรายงานเกี่ยวกับตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร เขตพื้นที่ถนนสุขุมวิท ตั้งแต่บริเวณสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพร้อมพงษ์ ถึงสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสบางนา เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาการลงทุน โดยข้อมูลจะครอบคลุมการวิเคราะห์ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร และภาพรวมตลาดในบริเวณพื้นที่ศึกษา และบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง ทั้งนี้ KF มีความเป็นอิสระจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล และไม่ได้มีความสัมพันธ์อื่นใดกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลนอกเหนือจากการเป็นผู้จัดทำรายงานเกี่ยวกับตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร เขตพื้นที่ถนนสุขุมวิท ตั้งแต่บริเวณสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพร้อมพงษ์ ถึงสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสบางนา ในครั้งนี้

4.6 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Appraiser)

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาจัดจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“KF”) และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (“Grand Asset”) สำหรับการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อโครงการซัมเมอร์พ้อยท์ โดยข้อมูลจะครอบคลุมรายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ข้อพิจารณาและสมมติฐานในการประเมินมูลค่า รวมถึงสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ ทั้งนี้ KF และ Grand Asset ไม่ได้มีความสัมพันธ์อื่นใดกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลนอกเหนือจากการเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้