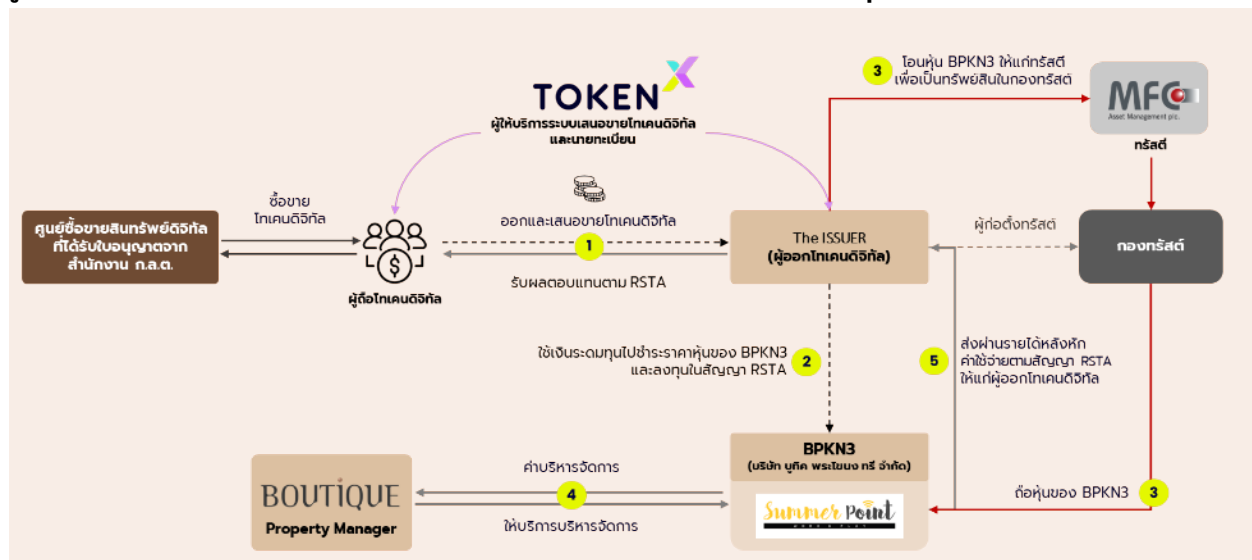


## ส่วนที่ 3

## แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินงาน

## 1. แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

รูปภาพ 1 – 1 แผนภาพแสดงโครงสร้างการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์



ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำเงินระดมทุนไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากอาคารสำนักงานซิมเมอร์พ้อยท์ รวมทั้งสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ดินของอาคารสำนักงาน (อาคารและสิทธิการเช่าที่ดินรวมเรียกว่า “ทรัพย์สินของโครงการ”) โดยการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการนั้นจะประกอบด้วย 2 ส่วนหลัก ได้แก่ (1) ลงทุนในสัญญา RSTA ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ BPKN3 ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการ และ (2) ลงทุนในหุ้นของ BPKN3 คิดเป็นสัดส่วนทั้งหมดร้อยละ 100.0 และทำการไถ่ถอนดังกล่าวให้แก่ทรัสต์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของทรัสต์ ทำให้ผู้ลงทุนสามารถมั่นใจได้ว่า การบริหารจัดการหุ้นและทรัพย์สินของโครงการจะเป็นไปตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และพระราชบัญญัติทรัสต์ โดยจะไม่ถูกจำหน่าย ขาย โอน หรือก่อการผูกพันใด ๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม นอกจากนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะใช้เงินระดมทุนส่วนหนึ่งสำหรับค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล และสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

ภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์แล้วเสร็จ BPKN3 จะดำเนินการจัดจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รวมถึงเป็นผู้รับมอบหมายงานด้านบัญชีและการเงิน ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัลตามสัดส่วนการถือครองโทเคนดิจิทัล โดยผลตอบแทนดังกล่าวจะถูกคำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของ BPKN3 และนำเสนอให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดังที่ระบุในสัญญา RSTA ตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 1 และผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัดส่วนการถือครอง ทั้งนี้ ผลตอบแทนดังกล่าวเป็นอัตราก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดสรรผลตอบแทนได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.2 และภาคผนวกได้ในส่วนที่ 5 ข้อ 2.12

## 2. ลักษณะการบริหารจัดการทรัพย์สิน

## 2.1 ลักษณะการบริหารจัดการทรัพย์สินภายหลังการระดมทุนจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการภายหลังการระดมทุนเสร็จสิ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ BPKN3 พิจารณาจัดจ้าง บริษัท บุกค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“BC”) เพื่อกำหนดให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งในกรณีที่ BC ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ตรงตามเป้าหมายและข้อกำหนดในสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ BPKN3 อาจสามารถพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นโดยไม่ใช้บริการ BC ได้ โดยพิจารณาจาก

ความเหมาะสมผลด้านราคา เชื่อไขการให้บริการ และความสามารถในการทำงานของผู้ให้บริการรายอื่น ซึ่งจะต้องยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดหน้าที่ที่สำคัญเพิ่มเติมในสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ในเอกสารแนบ 4

เพื่อให้การดำเนินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการระดมทุน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะปฏิบัติตามขั้นตอนดังต่อไปนี้เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินของโครงการ รวมถึงจะกำหนดแนวทางการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการภายหลังได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ดังกล่าว

- 1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะลงทุนในหุ้นของ BPKN3 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.0 และทำการโอนหุ้นดังกล่าวให้แก่ทรัสต์เพื่อเป็นการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล รวมถึงป้องกันไม่ให้ทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการผูกพัน 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 บุกิก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“BC”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2559 จากการแปรสภาพของบริษัท บุกิก คอร์ปอเรชั่น จำกัด ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105550017147 ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2550 โดย BC เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (Market for Alternative Investment: MAI) เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 ในปัจจุบัน ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ BC คือ กลุ่มนายประจักษ์รัชชังห์ ทักราล และครอบครัว คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 69.92 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 2 พฤษภาคม พ.ศ. 2567)

BC มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 170/67 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ชั้นที่ 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบสร้าง – ดำเนินงาน – ขาย (Build – Operate – Sell: BOS) ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ 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 คิดเป็นมูลค่าพอร์ตโฟลิโอ (Portfolio) รวมกว่า 4,300 ล้านบาท ตัวอย่างโครงการที่สำคัญ อาทิ โรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน โรงแรมเจอรันยีฮับ พัทยา เซ็นทรัล และโรงแรมไอคิวดี เรสซิเดนซ์ 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 ได้เปิดตัวโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์คoveฮิลล์ (Cove Hill) ซึ่งเป็นอาคารสูง 3 ชั้น ตั้งอยู่ในทำเลที่โดดเด่นใจกลางเมืองบนถนนเจริญกรุง มีพื้นที่โครงการรวมทั้งมากกว่า 4,000 ตารางเมตร และมีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้าให้เช่า ประกอบด้วยร้านค้าและพื้นที่จัดกิจกรรมอย่างครบครัน สามารถตอบโจทย์ทุกกลุ่มลูกค้า ในส่วนของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีทั้งหมด 2 โครงการ ได้แก่ โครงการโจปโป เอ็กซ์ สุขุมวิท 5 กรุงเทพมหานคร และโครงการกมล 1 และ 2 จังหวัดภูเก็ต ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จทั้งหมดภายในปี พ.ศ. 2569

สำหรับผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของ BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของอาคารสำนักงาน ชัมเมอร์พอยท์ แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการบริหารจัดการได้เป็นอย่างดี แม้ว่าอาคารสำนักงานชัมเมอร์พอยท์จะเริ่มเปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2563 ซึ่งเป็นช่วงที่มีการระบาดของไวรัสโคโรนา – 2019 และมีการประยุกต์ใช้นโยบายทำงานจากที่บ้าน (Work from Home: WFH) หรือการทำงานทางไกล (Remote Working) ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการปล่อยเช่าทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากเกิดการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตจากการทำงานที่อาคารสำนักงานเป็นการทำงานจากที่บ้านมากขึ้น อย่างไรก็ตาม BPKN3 มีรายได้จากประกอบกิจการปล่อยเช่าเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องจากระดับรายได้ที่ 29.1 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2564 สูงขึ้นถึง 58.6 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2566 รวมถึงมีอัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน ซึ่งในปัจจุบัน มีอัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยสูงถึงร้อยละ 96

### 2.2.2.1 กรรมการของ BC

ณ วันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ. 2567 กรรมการของ BC มีจำนวน 9 ท่าน ประกอบด้วย

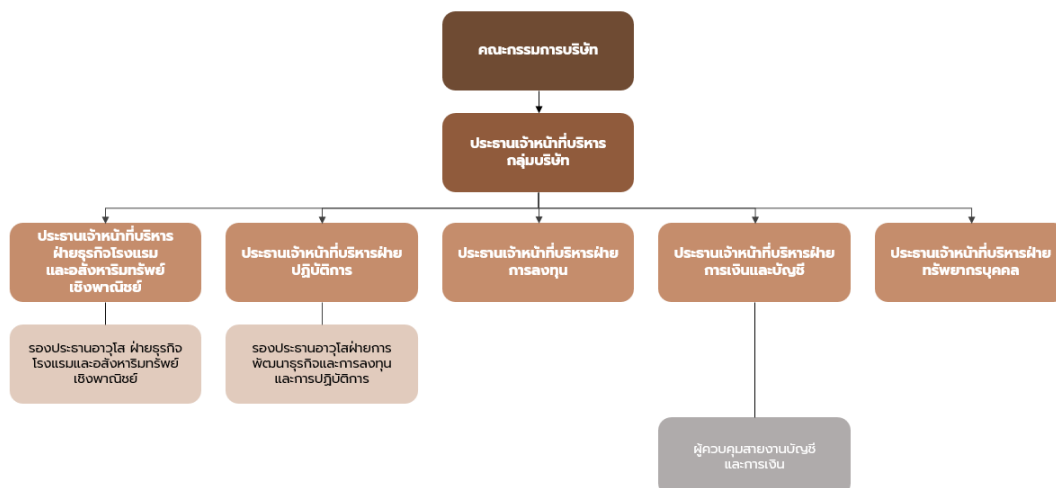
ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นาย เพิ่มพูน ไกรฤกษ์	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
2.	นาย ขวเดช แสงสุพรรณ	รองประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ / ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
3.	นาง จุฬารัตน์ น้าชัยศิริ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
4.	นาย ปรับะรันธังห์ ทักราล	กรรมการ
5.	นาย มั่นโมฮันซิงห์ ทักราล	กรรมการ / ที่ปรึกษาของบริษัท
6.	นาย อักพาเลนดู กุปต้า	กรรมการ / ที่ปรึกษาของบริษัท
7.	นาย ริชาร์ด ปีเตอร์ เนวิลส์	กรรมการ / ที่ปรึกษาของบริษัท
8.	นาย ชูรัช รุ่งทวิวุฒิ	กรรมการ
9.	นาย ประทีป นุณยัษฐิติ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

### 2.2.2.2 ผู้บริหารของ BC

คณะผู้บริหารที่มีบทบาทหน้าที่สำคัญต่อการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ BC มีจำนวน 4 ท่าน โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับประวัติของผู้บริหารแต่ละท่านเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 10

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1.	นาย ปรับะรันธังห์ ทักราล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (รักษาการ) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายทรัพยากรบุคคล (รักษาการ) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการลงทุน (รักษาการ) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ (รักษาการ) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์
2.	นาย ชูรัช รุ่งทวิวุฒิ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงินและบัญชี
3.	นาย บียอร์น ริชาร์ด ริชาร์ดสัน	รองประธานอาวุโส ฝ่ายธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์
4.	นาย ครอบธรรม ลิ้มปะพันธุ์	รองประธานอาวุโส ฝ่ายการพัฒนาธุรกิจและการลงทุน และการปฏิบัติการ

รูปภาพ 2.2.2 - 1 โครงสร้างองค์กรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



### 2.2.3 ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับ

BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของโครงการ มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับงานบริการด้านการจัดการทั่วไปและด้านบัญชีและการเงิน โดย BPKN3 จะชำระค่าตอบแทนแบบคงที่รายเดือนให้แก่ BC ตลอดอายุสัญญาจ้าง

จากการตรวจสอบและพิจารณาความสมเหตุสมผลของค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความเห็นว่า ค่าตอบแทนนี้มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้คำนึงถึงชื่อเสียงและความสามารถของบุคลากร BC ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถในการตลาด ความสามารถในการจัดหาและบริหารผู้เช่า ความสามารถในการบริหารต้นทุนการดูแลรักษาทรัพย์สิน รวมถึงความสามารถด้านบัญชีและการเงิน นอกจากนี้ อัตราค่าธรรมเนียมบริหารดังกล่าวยังสามารถเทียบเคียงกับค่าตอบแทนที่ได้รับการเสนอราคาจากการผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับค่าตอบแทนเพิ่มเติมในสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ในเอกสารแนบ 4

### 2.2.4 ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้น หรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กับผู้ออกโทเคนดิจิทัล BPKN3 และทรัสต์

**ความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ออกโทเคนดิจิทัล :** ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย โดยมีนาย จันทรชังห์ รัตนโกวิท และนาย อริน รัตนโกวิท เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.0 มีวัตถุประสงค์เพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล ในขณะที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ BC ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบ สร้าง – ดำเนินงาน – ขาย ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้น อย่างไรก็ตาม กลุ่มครอบครัวรัตนโกวิทมีความสัมพันธ์ในเชิงธุรกิจกับกลุ่ม BC โดยมีการร่วมลงทุนกันในโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่ ดำเนินการโดย BC บางโครงการ เช่น โรงแรมโบไวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีฮิลล์ โครงการโคฟ ฮิลล์ (Cove Hill) และโรงแรมเจอร์นีฮิลล์ภูเก็ต ป่าตอง

#### ความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ BPKN3

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

อย่างไรก็ดี เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดทำมาตรการและนโยบายในการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดย BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีรายละเอียดการดำเนินงาน ข้อกำหนด และข้อตกลงในลักษณะเดียวกันกับที่ BC ได้เข้าทำสัญญาเป็นผู้บริหารทรัพย์สินกับบุคคลอื่น โปรดศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ในเอกสารแนบ 4

#### ความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์

: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“MFC”) เป็นผู้ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นทรัสต์สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน ชัมเมอร์พ้อยท์ มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ที่ก่อตั้งโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ใช้ความชำนาญและความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ และต้องปฏิบัติงานอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญา

ก่อตั้งทรัสต์ 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 คือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบสร้าง – ดำเนินงาน – ขาย (Build – Operate – Sell: BOS) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โดยในปัจจุบันทั้งสองโครงการอยู่ภายใต้การลงทุนโดยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์ โดยมีบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

## **2.2.6 กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

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

ดังนั้น เพื่อเป็นแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงได้กำหนดให้ BPKN3 มีมาตรการกำกับดูแลและกำหนดขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีแนวทาง ดังต่อไปนี้

- 1) ในกรณีที่บุคคลที่สนใจเช่าพื้นที่อาคารซัมเมอร์พอยท์ ให้ผู้สนใจดำเนินการติดต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อขอเช่าพื้นที่ใด ๆ ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องนำเสนอข้อมูลพื้นที่เช่าในทรัพย์สินของโครงการ และพื้นที่เช่าในโครงการอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อผู้สนใจอย่างเป็นธรรม
- 2) ในกรณีที่สัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิมในทรัพย์สินของโครงการใกล้สิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะเจรจาต่อรองกับผู้เช่ารายเดิมเกี่ยวกับการต่อหรือขยายระยะเวลาสัญญาเช่าอย่างเต็มความสามารถเพื่อประโยชน์สูงสุดของโครงการ 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 และเพื่อให้ผู้เช่าแต่ละรายมีข้อมูลพื้นที่ที่สามารถเช่าได้ในเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน
- 6) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องกำหนดผลตอบแทนการขายของพนักงานขายให้อยู่ในระดับที่สามารถเทียบเคียงกันได้ โดยพิจารณาจากขนาดของพื้นที่เช่า ระดับของโครงการ การบริการต่าง ๆ ของโครงการ และทำเลที่ตั้งของโครงการ เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และเพื่อให้พนักงานขายมีแรงจูงใจในการขายอย่างเท่าเทียมกัน
- 7) BPKN3 จะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการจัดทำประมาณการผลการดำเนินงานรายปี และกำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทมีสิทธิพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตามความเหมาะสมหากผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามที่กำหนด
- 8) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบและจะปฏิบัติตามนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทด้วยความระมัดระวัง และไม่กระทำการใด ๆ อันมีลักษณะเป็นการบริหารหรือการจัดการที่บั่นทอนผลประโยชน์ของบริษัท หรือเป็นการเอื้อผลประโยชน์ให้แก่บุคคลอื่น หรือนิติบุคคลใด ๆ รวมถึงขัดหรือแย้งผลประโยชน์กับผู้ถือหุ้นเคาน์ดิจิทัล
- 9) ในกรณีที่พบว่า ในการปฏิบัติงานหรือการเข้าทำธุรกรรมใดระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น การเข้าทำรายการให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องกระทำโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเคาน์ดิจิทัล ใช้นโยบายที่ที่เหมาะสมและเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก (arm-length basis) และนำเสนอต่อผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการของ BPKN3 เพื่อพิจารณาอนุมัติตามมาตรฐานการดำเนินการภายใน และนำเสนอรายงานที่ได้รับการอนุมัติแล้วแก่ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ หรือรองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ของผู้ถือหุ้นเคาน์ดิจิทัลต่อไป

### 3. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการ

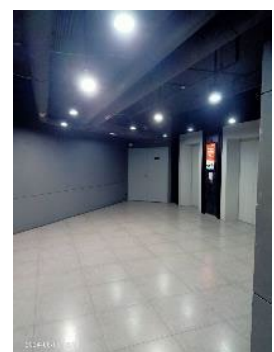
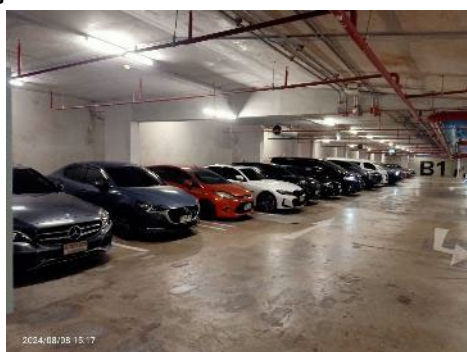
#### 3.1 ข้อมูลทั่วไป

อาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 5 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น สำหรับจอดรถยนต์ 78 คัน โดยอาคารมีพื้นที่รวมประมาณ 9,997 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าร้านค้า (บริเวณชั้นที่ 1) และสำนักงาน (บริเวณชั้นที่ 2 – 5) คิดเป็นสัดส่วนรวมกันประมาณร้อยละ 58 ของพื้นที่อาคารทั้งหมด โดยคิดเป็นอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณร้อยละ 96 ทั้งนี้ ทรัพย์สินของโครงการเพิ่งเปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2563 ทำให้สภาพอาคารยังค่อนข้างใหม่ และมีการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่อง

#### รายละเอียดลักษณะการใช้พื้นที่โดยสรุป

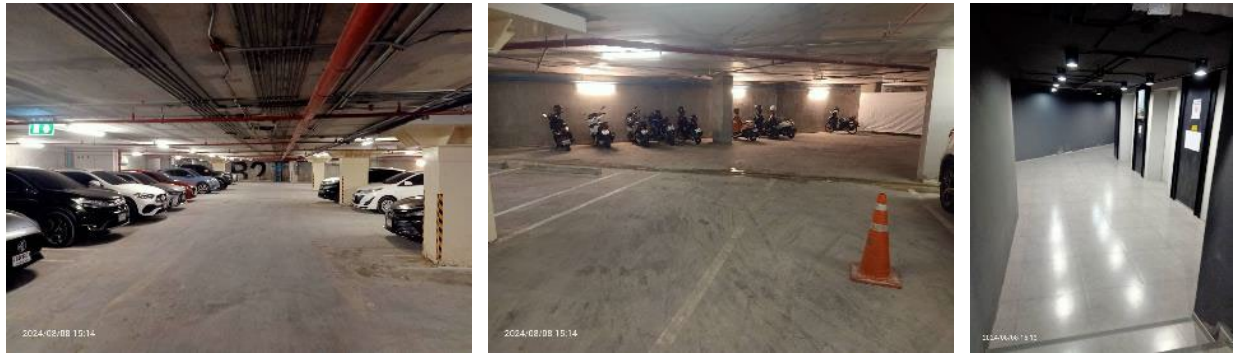
ลักษณะการใช้พื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)
พื้นที่ร้านค้า	998.75	9.99
พื้นที่สำนักงาน	4,797.86	47.99
พื้นที่เช่าสุทธิ	5,796.61	57.98
พื้นที่ส่วนกลางและบริการ	4,200.39	42.01
<b>รวมพื้นที่ทั้งหมด</b>	<b>9,997.00</b>	<b>100.00</b>

รูปภาพ 3.1 – 1 ภาพตัวอย่างบริเวณชั้นใต้ดิน B1 ของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์





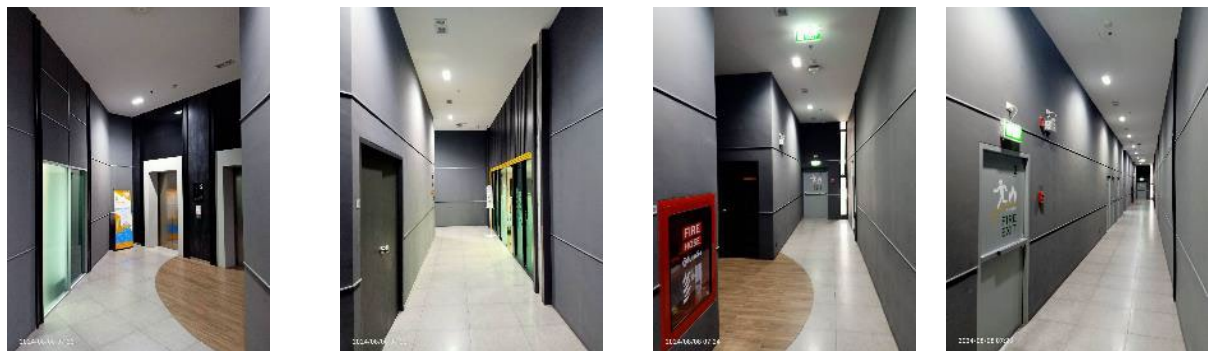
รูปภาพ 3.1 – 2 ภาพตัวอย่างบริเวณชั้นใต้ดิน B2 ของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์



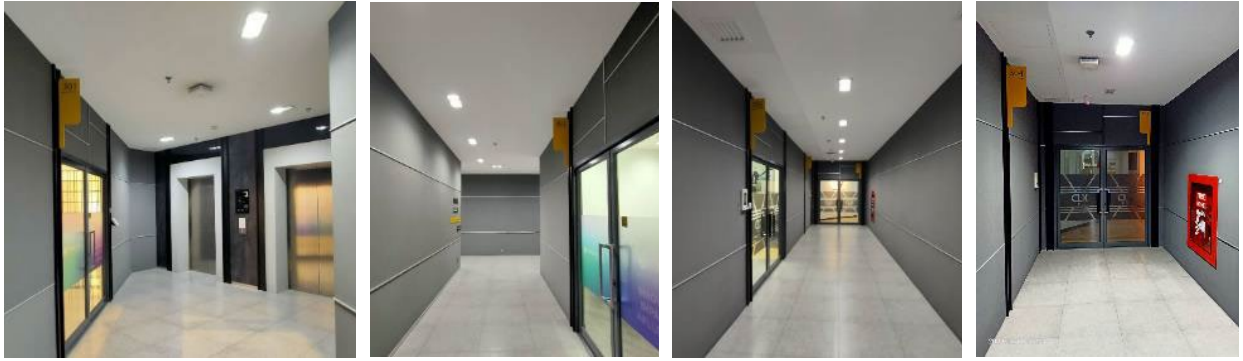
รูปภาพ 3.1 – 3 ภาพตัวอย่างบริเวณชั้นที่ 1 ของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์



รูปภาพ 3.1 – 4 ภาพตัวอย่างบริเวณชั้นที่ 2 ของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์



รูปภาพ 3.1 – 5 ภาพตัวอย่างบริเวณชั้นที่ 3 ของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์



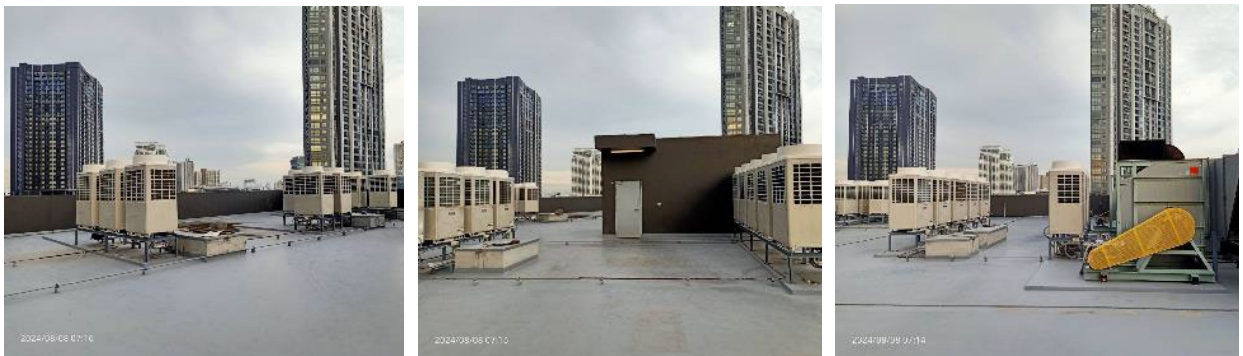
รูปภาพ 3.1 – 6 ภาพตัวอย่างบริเวณชั้นที่ 4 ของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์



รูปภาพ 3.1 – 7 ภาพตัวอย่างบริเวณชั้นที่ 5 ของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์



รูปภาพ 3.1 – 8 ภาพตัวอย่างบริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์





**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) ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดบนโครงคร่าว ฉาบรอยต่อเรียบ และทาสี
- 4) ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดชนิดกันความชื้น โครงเคร่าโลหะ ฉาบรอยต่อเรียบ และทาสี
- 5) ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดแบบอะคูสติค โครงเคร่า T – Bar
- 6) ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด ขอบลาดรอยต่อฉาบเรียบ โครงเคร่าโลหะชุบสังกะสี ทาสีอะคริลิค และปิดทับด้วยแผ่นลามิเนต

**พื้น** : ประกอบด้วย พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก และพื้นผิวลาดเรียบ / 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 ปูกระเบื้องเซรามิกขนาด 60 x 60 เมตร
- 3) ผนังยิปซัมบอร์ด 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) บานกระทุงและบานติดตาย กระจกกรอบบานอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม
- 2) บานเกร็ดติดตาย กระจกกรอบบานอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม

**สุขภัณฑ์** : ประกอบด้วย

- 1) อ่างล้างหน้าพร้อมเคาน์เตอร์เซรามิก

- 2) กioskอ่างล้างหน้า
- 3) กioskล้างพื้น
- 4) โต๊ะรวมแบบชักโครก
- 5) กระถาง
- 6) ที่ใส่กระดาษชำระ
- 7) สายฉีดชำระ

## การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในทรัพย์สินของโครงการแต่ละส่วน

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

ชั้น	รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่รวม (ตารางเมตร)	พื้นที่รวมต่อชั้น (ตารางเมตร)
	- พื้นที่ห้องเครื่องระบบอาคาร - พื้นที่ห้องน้ำ - พื้นที่ช่องลิฟท์	26.00 61.00 18.00	
รวมพื้นที่พาณิชย์กรรม			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)<sup>1</sup> โดยสามารถสรุปรายละเอียดที่สำคัญได้ ดังนี้

รายละเอียด	ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน <sup>2</sup>	ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	ประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก
ผู้เอาประกันภัย	บริษัท บุ๊ค พระโขนง ทรี จำกัด		
สถานที่ประกอบการที่เอาประกันภัย	อาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์		
ระยะเวลาประกันภัย	14 สิงหาคม พ.ศ. 2567 – 14 สิงหาคม พ.ศ. 2568		
จำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์	310,000,000 บาท	90,000,000 บาท	
จำนวนเงินจำกัดความรับผิด			50,000,000 บาท
ขอบเขตของการเอาประกันภัย / ขอบเขตของการเสี่ยงภัย	คุ้มครองการสูญเสียหรือความเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น กับ ทรัพย์สิน ของ โครงการอันเกิดจากอุบัติเหตุใด ๆ อาทิ - ไฟไหม้ - ฟ้าผ่า - ภัยลมพายุ - แผ่นดินไหว ยกเว้นความเสียหายซึ่งเกิดจากภัยน้ำท่วม จำกัดความรับผิดต่อครั้งและรวมไม่เกิน 30 ล้านบาท	คุ้มครองความสูญเสียในทางการค้า (รายได้ของผู้เอาประกันภัย) เมื่อธุรกิจต้องหยุดชะงักลง อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากความเสียหายที่เกิดต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	- คุ้มครองความรับผิดตามกฎหมายซึ่งเกิดขึ้นจากการประกอบธุรกิจ และเกิดขึ้นภายในหรือมีสาเหตุจากการใช้สถานที่ประกอบการที่เอาประกันภัย - ไม่คุ้มครองความรับผิดตามกฎหมายอันเกิดจากผู้เอาประกันภัยหรือลูกจ้างของผู้เอาประกันภัย ซึ่งทำงานประจำ ณ สถานที่ประกอบการที่เอาประกันภัย ในขณะที่ออกไปปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของผู้เอาประกันภัยภายนอกสถานที่ประกอบการที่เอาประกันภัย

## 3.2 ที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการและลักษณะของกรรมสิทธิ์

### 3.2.1 ที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการ

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

<sup>1</sup> อาจพิจารณาเพิ่มความคุ้มครองจำนวนเงินเอาประกันภัยของผู้รับประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักจากจาก 90,000,000 บาทเป็น 140,000,000 บาท ในกรมธรรม์ฉบับถัดไปเพื่อครอบคลุมความเสียหายที่เกิดขึ้นจากธุรกิจหยุดชะงักเพิ่มเติม

<sup>2</sup> ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินมี ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในประเทศไทยเป็นผู้รับประกันผลประโยชน์เนื่องด้วยอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์ติดการรับประกันกับธนาคารดังกล่าว อย่างไรก็ดี ภายหลังการปลดหลักประกัน BPKN3 จะเป็นผู้รับประกันผลประโยชน์แทน

สถานที่	ระยะทาง
ที่ทำการไปรษณีย์พระโขนง	ตรงข้ามทรัพย์สินของโครงการด้านทิศตะวันออก
โรงพยาบาลกล้วยน้ำไท	ประมาณ 600 เมตร
สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสเอกมัย ศูนย์วิทยาศาสตร์เพื่อการศึกษาท้องฟ้าจำลองกรุงเทพ	ประมาณ 1 กิโลเมตร
สถานีตำรวจนครบาลพระโขนง	ประมาณ 1 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 และโซว์รูม ในส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อยู่อาศัยจะอยู่ในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยวพักอาศัย รวมถึงอาคารพาณิชย์ ซึ่งตั้งอยู่ตามซอยแยกต่าง ๆ ทั้งนี้ จากการตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินของโครงการ พบว่า ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง และไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหามลพิษทางกลิ่นและเสียง

### 3.2.2 ลักษณะของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร

ที่ดินซึ่งเป็นสถานที่ตั้งของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์ มีการผูกพันตามสัญญาเช่าระยะยาวระหว่าง 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 25 ปี ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน โดยการแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือแก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่เริ่มระยะเวลาเช่า (หรือภายในวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2572) ซึ่งสัญญาเช่าที่ดินที่มีการต่ออายุนั้นจะถูกขยายออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาเช่า (หรือขยายออกไปจนถึง 14 กันยายน พ.ศ. 2597) ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดและเงื่อนไขที่กำหนดเพิ่มเติมได้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าในเอกสารแนบ 2

ณ วันที่ของเอกสารฉบับนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่มีความประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่าที่ดินในอนาคต เป็นเหตุให้ระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลถูกขยายออกไปเพื่อให้สอดคล้องกับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลดังที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.8

### รายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดินของทรัพย์สินของโครงการ

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



ในส่วนของการปลูกสร้าง ปัจจุบัน อาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์มีการจดจำนองไว้เป็นการชำระเงินตามเงื่อนไข สัญญาเงินกู้ยืมระหว่าง BPKN3 และธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในประเทศไทย ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยมีมูลค่าเงินกู้คงเหลือจำนวนประมาณ 172.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และได้มีการดำเนินการชำระคืนหนี้สินอย่างต่อเนื่องจนมีมูลค่าคงเหลือประมาณ 149.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2568 นอกจากนี้ BPKN3 ยังได้นำหุ้นทั้งหมดของบริษัทมาวางเป็นหลักประกันสำหรับการกู้เงินระยะยาว รวมถึงสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นปัจจุบันได้ถูกเก็บไว้กับธนาคารดังกล่าวด้วยเช่นกัน

ภายหลังจากการระดมทุนตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้เสร็จสิ้น เงินลงทุนในสัญญา RSTA ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลชำระแก่ BPKN3 เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการภายใต้สัญญา RSTA จะถูกนำมาชำระคืนเจ้าหนี้ธนาคารพาณิชย์เต็มจำนวนเพื่อปลดภาระผูกพันอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์ และหุ้นสามัญของ BPKN3 ทั้งหมด

### 3.3 แผนที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการ

รูปภาพ 3.3 – 1 แผนที่ตั้งอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์



รูปภาพ 3.3 – 2 ภาพถ่ายดาวเทียมของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์



### 3.4 ลักษณะทางเข้าออกของทรัพย์สินของโครงการ




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

- ซอยสุขุมวิท 69: เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ 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)	<p>ระบบจะรับไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง (Metropolitan Electricity Authority: MEA) โดยใช้สายไฟฟ้าแรงดัน 24 kV เดินแบบขึงอากาศ (Over Head) พาดบนเสาคอนกรีต และมีอุปกรณ์ตัดตอนและป้องกันในชุดของสายไฟฟ้าแรงสูง ได้แก่ กับดักล่อฟ้าแรงสูง (Lightning Arresters) และสวิตช์ตัดตอนแรงสูง (Drop Out Fuse Cutout)</p> <p>การส่งไฟฟ้าเข้าอาคารจะดำเนินการส่งผ่านสายส่งใต้ดิน (Under Ground) เข้ามายังชุดวัดหน่วยไฟฟ้าแรงสูง (Ring Main Unit: RMU) ของการไฟฟ้านครหลวง จำนวน 1 ชุด หลังจากนั้น จะทำการแปลงกระแสไฟฟ้า และจ่ายกระแสไฟฟ้างดกล่าวเข้าตู้จ่ายไฟฟ้าหลัก (Main Distribution Board: MDB) ที่ติดตั้งที่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร (ห้องระบบไฟฟ้า)</p> <p>งานระบบไฟฟ้า มีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- หม้อแปลงไฟฟ้า 1 ชุด Capacity: 1000 KVA จำนวน 1 ชุด</li> <li>- เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (GEN Set) 1 ชุด รูปแบบ: เครื่องยนต์ดีเซล Capacity: 150 KW</li> <li>- ตู้จ่ายไฟฟ้าหลัก (MDB) 1 ชุด</li> <li>- Automatic Transfer Switch (ATS) 1 ชุด</li> <li>- Capacitor Bank Cabinet 1 ชุด</li> <li>- ตัวนำกระแสไฟฟ้าจาก ตู้ MDB จ่ายตามชั้น(Bus Duct) 1 ชุด</li> <li>- รางรับสายไฟฟ้า</li> <li>- ก่อร้อยสายไฟฟ้า</li> <li>- ตู้จ่ายไฟฟ้าย่อยติดตั้งประจำชั้น</li> <li>- ชุดไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉินติดตั้งประจำชั้น</li> <li>- ชุดไฟฟ้าแสงสว่างติดตั้งประจำชั้น</li> <li>- ระบบล่อฟ้า</li> <li>- ระบบไฟบอกความสูงอาคาร</li> </ul>



งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ	รายละเอียด
ระบบสื่อสาร (Communication System)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบโทรศัพท์ เป็นระบบสายตรงที่รองรับโดยบริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) ("TOT") และบริษัท เทเลคอมเอเชีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</li> <li>- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด เป็นระบบแบบจับภาพเคลื่อนไหว และกล้องบันทึกอัตโนมัติ</li> <li>- ระบบเคเบิลทีวี เป็นระบบโทรทัศน์แบบเคเบิลทีวี ติดตั้งภายในอาคาร</li> </ul> 
ระบบสุขาภิบาล (Sanitary System)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบน้ำดี (Cold Water System) โดยอาศัยน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค พัทยาที่ตักเก็บน้ำใต้ดิน (Cold Water System Tank)</li> <li>- ปั๊มน้ำดี (Transfer Pump)</li> <li>- ปั๊มน้ำเพิ่มแรงดัน (Booster Pump)</li> <li>- ระบบบำบัดน้ำเสีย (Waste Water Treatment System) ประกอบด้วย บ่อบำบัดน้ำเสียใต้ดิน และบ่อดักไขมัน</li> </ul> 
ระบบดับเพลิงและแจ้งเหตุดับเพลิง (Fire Protection System)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เครื่องยนต์ดีเซล และเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (EFP) 1 ชุด</li> <li>- เครื่องสูบน้ำรักษาแรงดันในระบบดับเพลิง (Jockey Pump)</li> <li>- ท่อน้ำดับเพลิง (Steel Riser Pipe)</li> <li>- ระบบหัวฉีดน้ำฝอย (Sprinkle Head)</li> <li>- ตู้จ่ายน้ำดับเพลิงและอุปกรณ์ดับเพลิง</li> <li>- ตู้ควบคุมการแจ้งเหตุเพลิงไหม้</li> <li>- อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ Heat Detector Smoke Detector สวิตช์กุญแจเตือนเพลิงไหม้ และกระดิ่งเตือนเพลิงไหม้</li> <li>- ระบบสายสัญญาณและอุปกรณ์</li> </ul> 

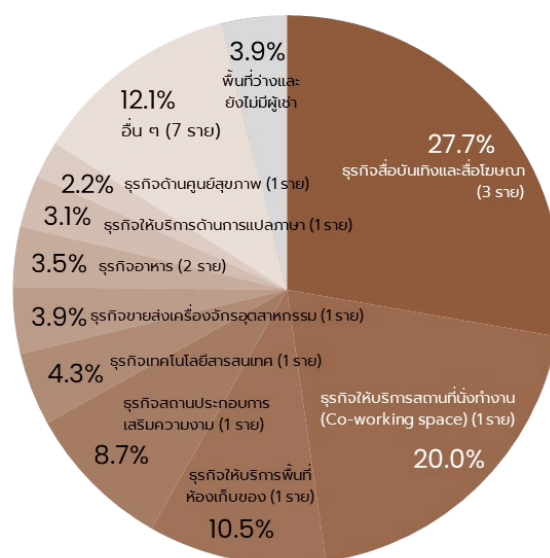
งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ	รายละเอียด
ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ (Air Conditioning System and Ventilation System)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบเครื่องปรับอากาศแบบ VRV (Variable Refrigerant Volume)</li> <li>- ระบบเครื่องปรับอากาศแบบ Split Type</li> <li>- ระบบระบายอากาศ (Ventilation Fan)</li> </ul>
ระบบลิฟต์โดยสาร (Elevation System)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ลิฟต์โดยสาร จำนวน 2 ชุด</li> <li>- ลิฟต์บริการ จำนวน 1 ชุด</li> </ul>

### 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 อาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์มีการกระจายตัวของผู้เช่าในกลุ่มอุตสาหกรรมดังแผนภาพข้างต้น ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ BPKN3 มีการบริหารจัดการสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้ระยะเวลาครบกำหนดของที่กระจายตัวและไม่กระจุกอยู่ในเพียงปีใดปีหนึ่ง ซึ่งมีส่วนช่วยลดความเสี่ยงในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนเป็นจำนวนมากหากผู้เช่าประสงค์จะไม่ต่อสัญญาเช่าในคราวเดียวกัน อีกทั้งยังมีการกำหนดให้ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ที่จะต่อหรือขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ BPKN3 มีเวลาเพียงพอในตกลงเงื่อนไขและเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ รวมถึงสรรหาผู้เช่ารายใหม่อย่างมีประสิทธิภาพ

#### 3.6.2 ลักษณะของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

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



## สรุปรายละเอียดและเงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเช่า

### 1) การตกแต่งสถานที่เช่า

ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการตกแต่งสถานที่แต่ผู้เดียว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าสาธารณูปโภคอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการตกแต่งที่เกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาตกแต่งสถานที่เช่าดังกล่าว ในอัตราตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด โดยการตกแต่งสถานที่เช่าจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่กำหนด

ก่อนเริ่มการตกแต่งสถานที่เช่า ผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันความเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า นอกจากนี้ ผู้เช่าจะต้องทำประกันความเสียหายจากการดำเนินการของผู้รับเหมา (Contractor's All Risks Insurance) และทำประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม (Third Party Public Liability Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้อื่น โดยประกันภัยจะต้องมีผลคุ้มครองตลอดระยะเวลาที่มีการตกแต่งสถานที่เช่าจนถึงวันเปิดดำเนินการของผู้เช่า และมีวงเงินเอาประกันภัยเพียงพอที่จะครอบคลุมความเสียหายและความรับผิดของผู้เช่า

### 2) การชำระค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ซึ่งหากผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าหรือเงินใด ๆ ที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่ายินยอมชำระเบี้ยปรับพร้อมทั้งดอกเบี้ยให้แก่ผู้ให้เช่า โดยเริ่มคำนวณตั้งแต่วันครบกำหนดชำระจนกว่าผู้เช่าจะได้รับชำระหนี้ค้างชำระพร้อมเบี้ยปรับ และดอกเบี้ยจนครบถ้วนทั้งจำนวน

### 3) การวางเงินประกันการเช่า

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

### 4) การจัดทำประกันภัย

ผู้เช่าต้องดำเนินการจัดทำประกันความเสียหายทุกชนิดของทรัพย์สิน (All Risk Property Insurance) และประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามในสถานที่เช่าในมูลค่าที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาการเช่า โดยวงเงินประกันภัยจะต้องเพียงพอที่จะครอบคลุมความเสียหายและความรับผิดของผู้เช่า และผู้เช่าจะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นสาเหตุในกรณีประกันภัยในสถานที่เช่ามีผลเป็นการโมฆะหรือโมฆียะ หรือมีผลกระทบต่อบริษัทประกันภัย

ผู้ให้เช่าเป็นผู้ทำประกันวินาศภัยและอัคคีภัยในส่วนหนึ่งของโครงการ รวมถึงประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามในพื้นที่ส่วนกลางตลอดระยะเวลาการเช่า โดยกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัย และผู้เช่าตกลงจะชำระเบี้ยประกันตามส่วนโดยคำนวณตามสัดส่วนระหว่างพื้นที่ของสถานที่เช่าที่ผู้เช่าได้เช่าและพื้นที่ในโครงการที่ผู้ให้เช่าจัดสรรไว้เพื่อให้เช่าทั้งหมด

### 5) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า

ผู้เช่าจะไม่ใช้หรือยอมให้สถานที่เช่า หรือส่วนใด ๆ ของสถานที่เช่า ถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นเป็นการผิดกฎหมาย ผิดศีลธรรม ขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน เป็นที่รบกวนเดือดร้อนแก่ผู้เช่ารายอื่น ๆ หรือบุคคลที่เข้ามาในโครงการ ขัดต่อสัญญาใด ๆ ซึ่งได้ทำกับผู้ให้เช่า หรือขัดต่อกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งผู้ให้เช่าจัดให้มีขึ้น อีกทั้งผู้เช่าจะดูแลสถานที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีเยี่ยมเยียนวิญญูชนจะพึงปฏิบัติในการสงวนรักษาทรัพย์สินของตนเอง โดยจะจัดให้มีการซ่อมแซมและปรับปรุงสถานที่เช่าให้เป็นไปตามมาตรฐานที่เกี่ยวข้องตามสมควร นอกจากนี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจจากผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจสอบสถานที่เช่าได้ทุกเวลาระหว่างเวลาประกอบกิจการตามปกติของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า

เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ทรัพย์สินที่ต่อเติมหรือตกแต่งกับสถานที่เช่าจะต้องถูกรื้อถอนออกไป และผู้เช่าจะต้องปรับสถานที่เช่าให้กลับสู่สภาพเดิมที่ดีก่อนที่จะส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า

### 6) การเช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าไม่มีสิทธินำสถานที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกไปให้เช่าช่วง หรืออนุญาตให้บุคคลอื่นเข้าใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้เช่าช่วงจะต้องตกลงที่จะผูกพันตนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าเช่นเดียวกันกับผู้เช่าทุกประการ ทั้งนี้ การเช่าช่วงไม่ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงหน้าที่ของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่า โดยผู้เช่าจะยังคงรับผิดชอบหน้าที่ของตนและตามสัญญาเช่าช่วงตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า

นอกจากนี้ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น หรืออนุญาตให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน ซึ่งในกรณีหลังนั้นจะต้องมีการโอนสิทธิตามสัญญาบริการไปด้วย ผู้รับโอนสิทธิจะต้องเข้าครอบครองโดยสุจริตและต้องสามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ โดยผู้รับโอนสิทธิต้องยินยอมผูกพันตนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าเช่นเดียวกันกับผู้เช่าเดิมทุกประการ

7) การบอกเลิกสัญญา

ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้หากผู้เช่ากระทำการฝ่าฝืนสัญญาข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่า 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 โดยเริ่มคำนวณตั้งแต่วันที่ครบกำหนดชำระจนกว่าผู้ให้บริการจะได้รับชำระหนี้ค้างชำระพร้อมเบี้ยปรับและดอกเบี้ยจนครบถ้วนทั้งจำนวน

2) การวางเงินประกันการบริการ

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

3) เงื่อนไขการให้บริการ

ในกรณีที่การให้บริการ หรือส่วนใดส่วนหนึ่งของการให้บริการภายใต้สัญญาบริการเกิดขัดข้องขึ้นไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้ให้บริการตกลงจะดำเนินการให้การให้บริการดังกล่าวกลับคืนสู่สภาพดีเช่นเดิมโดยเร็ว โดยผู้รับบริการจะไม่ถือเอาการขัดข้องของการให้บริการดังกล่าวเป็นเหตุในการขอลดค่าบริการ ขอบอกเลิกสัญญาหรือเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้บริการ รวมทั้งพนักงานและตัวแทนของผู้ให้บริการ

4) การโอนสิทธิ

ผู้รับบริการจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาบริการไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น หรืออนุญาตให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์ตามสัญญาบริการ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน ซึ่งในกรณีหลังนั้นจะต้องมีการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าไปด้วย

5) การบอกเลิกสัญญา

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

**4. จุดเด่นการลงทุนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์**

**4.1 การนำคุณลักษณะเฉพาะของโทเคนดิจิทัลมาใช้สำหรับการระดมทุน ซึ่งเปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนทุกกลุ่มสามารถเข้าถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานได้ในระดับกว้าง**

ในปัจจุบัน โทเคนดิจิทัลถือเป็นอีกหนึ่งช่องทางในการลงทุนแบบใหม่ที่กำลังได้รับความนิยม เนื่องจากผู้ลงทุนมีโอกาสเข้าถึงรูปแบบการลงทุนและมีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่มีขอบเขตที่กว้างขวางขึ้นกว่าการลงทุนรูปแบบเดิม การออกโทเคนดิจิทัลจะมีการนำเทคโนโลยีบล็อกเชนและการจัดทำสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) มาประยุกต์ใช้เพื่อให้การทำธุรกรรมมีความโปร่งใสปลอดภัย และมีการจัดทำ Smart Contract บนระบบเครือข่ายบล็อกเชน ซึ่งประกอบด้วยโปรแกรมหรือชุดคำสั่งที่ใช้ในการบริหารจัดการข้อมูล การออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้จึงเปรียบเสมือนหน่วยข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่สร้างขึ้นเพื่อกำหนดสิทธิให้ผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนจากการถือครองโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ โดยผู้ลงทุนสามารถลงทุนได้อย่างง่าย

ยังขึ้นผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ ทั้งนี้ โครงการการทำรายการต่าง 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 ซึ่งแตกต่างจากการลงทุนในหลักทรัพย์อื่นที่ส่วนใหญ่มีวันและเวลาทำการเปิดหรือปิดทำการซื้อขาย ทำให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีความยืดหยุ่นด้านเวลาในการปรับเปลี่ยนพอร์ตโฟลิโอการลงทุนให้เหมาะสมตามความต้องการผลตอบแทนและความเสี่ยงที่รับได้ ณ ขณะนั้น

การทำ ICO ในครั้งนี้ ทำให้ผู้ลงทุนมีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิร่วมกันผ่านการถือครองโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พอยท์ โดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากในการลงทุน อีกทั้งการลงทุนรูปแบบใหม่ผ่านการพัฒนาเทคโนโลยีบล็อกเชนและการจัดทำสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) ทำให้ผู้ลงทุนสามารถติดตามและจัดการข้อมูลเกี่ยวกับผลตอบแทนได้อย่างโปร่งใสและเป็นธรรม และเมื่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พอยท์ ได้จดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแล้วเสร็จ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีความยืดหยุ่นในการลงทุนมากขึ้น เนื่องจากสามารถปรับเปลี่ยนพอร์ตโฟลิโอตามอัตราผลตอบแทนที่ต้องการและความเสี่ยงที่รับได้อย่างเหมาะสม

#### **4.2 กรณียสิขของโครงการตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่มีศักยภาพทางธุรกิจสูง สามารถเข้าถึงระบบคมนาคมได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว พร้อมทั้งเชื่อมต่อไปยังสถานที่สำคัญอีกมากมาย**

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

ด้วยระยะห่างเพียงไม่กี่กิโลเมตรจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพระโขนง (Phra Khanong Station) และไม่กี่ร้อยเมตรจากทางขึ้นทางพิเศษฉลองรัช ทำให้ผู้ใช้บริการสามารถเข้าถึงกรณียสิขของโครงการได้อย่างสะดวกสบายและหลากหลายรูปแบบ ผ่านถนนสุขุมวิทและซอยสุขุมวิท 69 ซึ่งในปัจจุบัน ถนนสุขุมวิท หรือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 เป็นถนนสายหลักที่เชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพมหานครและภาคตะวันออก โดยมีจุดเริ่มต้นที่บริเวณแยกใต้ทางด่วนเพลินจิต ตัดผ่านถนนพร้อมพงษ์ ถนนทองหล่อ และถนนเอกมัย ซึ่งถือเป็นเขตธุรกิจที่สำคัญ รายล้อมด้วยห้างสรรพสินค้าชื่อดัง อาคารสำนักงาน โรงแรมและคอนโดมิเนียมชื่อดัง จะเห็นได้ว่า ถนนเส้นนี้มีความสำคัญต่อความเจริญทางเศรษฐกิจ ทั้งในส่วนของการพักอาศัย อาคารพาณิชย์ รวมถึงบทบาทในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและการขนส่ง

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

ดังนั้น ด้วยทำเลที่ตั้งในบริเวณที่มีศักยภาพทางธุรกิจสูง ประกอบกับการเข้าถึงสถานที่สำคัญอย่างง่ายและสะดวกสบาย สามารถตอบโจทย์กับวิถีการดำเนินชีวิตที่หลากหลายของผู้เช่าและผู้ให้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้กรณียสิขของโครงการมีความน่าสนใจและได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง ส่งผลกระทบเชิงบวกต่อแนวโน้มการเติบโตของผลการดำเนินงาน รวมถึงผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับในอนาคต

#### 4.3 กรัฟฟิตีของโครงการมีการออกแบบและก่อสร้างที่ทันสมัยและมีคุณภาพ มีพื้นที่ส่วนกลางที่อำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่าอย่างครบครัน ส่งผลให้มีอัตราการครองพื้นที่สูงและรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สามารถแข่งขันได้ในตลาด

อาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2563 มีลักษณะเป็นอาคารสูง 5 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ครอบคลุมพื้นที่จำนวน 9,997 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิและพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถอำนวยความสะดวกให้ผู้เช่าได้อย่างเป็นมิตรและครบครัน ในปัจจุบัน กรัฟฟิตีของโครงการมีอายุประมาณ 5 ปี สภาพอาคารค่อนข้างใหม่ และมีการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่อง

กรัฟฟิตีของโครงการมีการออกแบบที่ทันสมัย และมีรูปลักษณ์ที่สะดุดตา ภายใต้แนวคิด “Work & Play” สอดรับกับวิถีชีวิตของคนรุ่นใหม่ในรูปแบบ Work-Life Flow ที่สนับสนุนการใช้ชีวิตและทำงานควบคู่กันอย่างยืดหยุ่นและสามารถปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในส่วนของงานโครงสร้างและงานระบบต่าง ๆ จะใช้วัสดุที่มีคุณภาพและได้มาตรฐาน เพื่อให้โครงสร้างของอาคารมีความแข็งแรง คงทน และเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง สำหรับการติดตั้งฝ้าเพดาน จะกำหนดให้มีระยะความสูงจากพื้นถึงฝ้าเพดานตามระเบียบข้อบังคับ ทำให้รู้สึกโล่ง โปร่ง สบาย ส่งเสริมสุขภาวะในการพักอาศัยและทำงาน นอกจากนี้ กรัฟฟิตีของโครงการยังมีงานระบบสาธารณูปโภคและระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง รวมถึงเครื่องจักรและอุปกรณ์ในระบบประกอบอาคารยังสามารถใช้งานได้ และได้รับการบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ

การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในกรัฟฟิตีของโครงการสามารถแบ่งเป็น 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 จะออกแบบให้มีเพดานที่สูงกว่าปกติเสมือนเป็นพื้นที่สองชั้นโดยมีระเบียงชั้นกลางระหว่างชั้น เพื่อรองรับสำหรับเป็นพื้นที่ให้กับ Co-working Space นอกจากนี้ อาคารสำนักงานให้เช่าแห่งนี้ยังให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนกลางที่ค่อนข้างกว้างขวางและเป็นพื้นที่สีเขียว ทำให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการรู้สึกอบอุ่น สะดวก และร่มรื่น

จะเห็นได้ว่า กรัฟฟิตีของโครงการได้รับการออกแบบ ก่อสร้าง รวมถึงการจัดการระบบภายในอาคารอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองการใช้ชีวิตของคนเมืองได้เป็นอย่างดี ไม่ว่าจะเป็นส่วนของการทำงาน สถานที่รับประทานอาหาร การซื้อขายสินค้า ตลอดจนการดูแลสุขภาพในด้านต่าง ๆ จึงทำให้กรัฟฟิตีของโครงการมีความโดดเด่น แตกต่างและเป็นที่น่าสนใจของผู้เช่าจำนวนมาก โดยในปี พ.ศ. 2567 มีอัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยกว่าร้อยละ 96.0 อีกทั้งยังมีแนวโน้มอัตราค่าเช่าที่อาจปรับขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง ส่งผลถึงศักยภาพในการแข่งขันกับโครงการที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ใกล้เคียงกันได้ในระยะยาว ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกรัฟฟิตีของโครงการได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3

#### 4.4 โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พอยท์ที่มีผู้เช่าเป็นบริษัทที่มีความน่าเชื่อถือจากหลากหลายกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งมีส่วนช่วยลดความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องและผิดนัดชำระค่าเช่า รวมถึงเพิ่มศักยภาพในการขยายพื้นที่เช่าและต่อสัญญาเช่าในระยะยาว

เนื่องด้วยกรัฟฟิตีของโครงการมีรูปแบบการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ผสมผสานระหว่างพื้นที่ให้เช่าร้านค้าและสำนักงาน จึงทำให้ผู้เช่าในปัจจุบันมีการประกอบธุรกิจที่ค่อนข้างหลากหลาย และกระจายตัวในกลุ่มอุตสาหกรรมต่าง ๆ อย่างเหมาะสม อาทิ ธุรกิจให้เช่าช่วงพื้นที่และบริหารสำนักงาน ธุรกิจสื่อบันเทิงและสื่อโฆษณา ธุรกิจสถาบันเสริมความงาม และธุรกิจร้านอาหาร เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้เช่าส่วนใหญ่ยังเป็นบริษัทที่มั่นคงและมีความน่าเชื่อถือ ซึ่งมีส่วนช่วยลดความเสี่ยงในการผิดนัดชำระค่าเช่า การยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด รวมถึงการดำเนินธุรกิจที่ขัดต่อกฎระเบียบและข้อบังคับ

จากการรวบรวมข้อมูลผู้เช่าของกรัฟฟิตีของโครงการ พบว่า พื้นที่ในบริเวณชั้น 2 ทั้งหมดของอาคาร จะเป็นพื้นที่ให้บริการ Co-working Space โดยผู้ให้บริการให้เช่าช่วงพื้นที่สำนักงานที่มีชื่อเสียง ครอบคลุมพื้นที่กว่า 1,200 ตารางเมตร ซึ่งถือเป็นสัดส่วนพื้นที่เช่าที่มากที่สุด ภายในสถานที่มีการออกแบบและตกแต่งอย่างทันสมัย เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่สะดวกสบายและมอบความยืดหยุ่นในการทำงานได้เป็นอย่างดี อีกทั้งผู้ให้บริการยังสามารถเข้าถึงระบบสื่อสารและอินเทอร์เน็ตไร้สายความเร็วสูงที่มีความปลอดภัย ระบบเทคโนโลยีที่ก้าวหน้าและมีประสิทธิภาพ รวมถึงมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ อย่างครบครัน เช่น ห้องประชุม ห้องพักรับรอง และห้องครัว เป็นต้น ดังนั้น Co-working Space แห่งนี้จึงได้รับความนิยมจากลูกค้ามากมาย โดยเฉพาะกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจสตาร์ทอัพ และผู้ประกอบการธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

นอกจากนี้ กรัฟฟิตีของโครงการยังประกอบด้วยผู้เช่าที่ดำเนินธุรกิจในกลุ่มอุตสาหกรรมสื่อและบันเทิงที่มีแนวโน้มการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาทิ บริษัทหนึ่งในผู้นำด้านการผลิตคอนเทนต์วิดีโอออนไลน์ในประเทศไทย มีการดำเนินงานร่วมกับกลุ่มครีเอเตอร์ หรือ ผู้ผลิตคอนเทนต์รุ่นใหม่ทั้งในและต่างประเทศ เพื่อนำเสนอรายการและกิจกรรมหลากหลายประเภท นับตั้งแต่ไลฟ์สไตล์ ความงาม อาหาร แม่และเด็ก กีฬา เกมออนไลน์ ยานยนต์ และการท่องเที่ยว นอกจากนี้บริษัทข้างต้น ยังมีผู้เช่าที่เป็นบริษัทผลิตรายการโทรทัศน์และสื่อบันเทิงชื่อดัง ดำเนินการจัดทำรายการที่น่าสนใจและสร้างสรรค์ผ่านแพลตฟอร์มสื่อสังคม



ออนไลน์ในรูปแบบต่าง ๆ มากมาย โดยบริษัทดังกล่าวได้วางแผนที่จะเพิ่มพื้นที่เช่ามากขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัทอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของผู้เช่าที่ดำเนินธุรกิจนอกอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่สำคัญ ได้แก่ ผู้ให้บริการด้านความงาม ผิพรรณ และเวชศาสตร์ชะลอวัยแบบครบวงจร มีทีมแพทย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ สามารถดูแลรักษาด้วยนวัตกรรมที่ทันสมัย ปลอดภัย และได้มาตรฐาน นอกจากนี้ ทรัพย์สินของโครงการยังมีผู้เช่าที่มีความน่าเชื่อถือ ดำเนินธุรกิจที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้ใช้บริการทุกกลุ่มได้เป็นอย่างดี ไม่ว่าจะเป็นคลินิกทันตกรรม ร้านยาและเวชภัณฑ์ ร้านกาแฟ และร้านอาหาร

ดังนั้น การกระจายตัวอย่างเหมาะสมของผู้เช่าในปัจจุบันจึงมีส่วนช่วยสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลว่า จะได้รับผลตอบแทนอย่างถูกต้องและครบถ้วนตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าเป็นบริษัทที่มั่นคง มีความหลากหลาย และมีศักยภาพในการเติบโตในอนาคต ความเสี่ยงในการผิดนัดชำระค่าเช่า การยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด หรือการขาดสภาพคล่องของผู้เช่าทุกรายในช่วงระยะเวลาใกล้กันนั้นจึงค่อนข้างต่ำ รวมถึงกลุ่มผู้เช่ามีแนวโน้มความต้องการเช่าพื้นที่ที่สูงขึ้น และอาจพิจารณาต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่องด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ แม้ว่าจะระยะเวลาสัญญาเช่าของทรัพย์สินของโครงการจะมีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี อย่างไรก็ตาม BPKN3 และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันวางแผนในการบริหารจัดการผู้เช่าล่วงหน้าอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้สามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล

#### **4.5 ทรัพย์สินของโครงการได้รับการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพที่มีความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เป็นอย่างดี จึงสามารถสร้างผลประโยชน์สูงสุดให้แก่ทุกภาคส่วน**

ภายหลังจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พอยท์สำเร็จ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ BPKN3 พิจารณาจัดจ้างและมอบหมายให้ บริษัท บุกัก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ BC ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล ในปัจจุบัน BC เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีทีมผู้บริหาร รวมทั้งคณะทำงานที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมืออาชีพ ตั้งแต่การทำการตลาดเชิงลึกเพื่อสรรหาผู้เช่า การเจรจาเช่า ประสานงานที่สำคัญกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ตลอดจนการดูแลรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สินของโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ โดย BC มีผลงานโครงการที่ประสบความสำเร็จมากมาย อาทิ ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์เรนฮิลล์ (Rain Hill) โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (Summer Hill) และซัมเมอร์ฮับ (Summer Hub) และโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์คoveฮิลล์ (Cove Hill)

สำหรับผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของ BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์ แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการบริหารจัดการได้เป็นอย่างดี แม้ว่าอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์จะเริ่มเปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2563 ซึ่งเป็นช่วงที่มีการระบาดของไวรัสโคโรนา - 2019 และมีการประยุกต์ใช้นโยบายทำงานจากที่บ้าน (Work from Home: WFH) หรือการทำงานทางไกล (Remote Working) ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการปล่อยเช่าทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากเกิดการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตจากการทำงานที่อาคารสำนักงานเป็นการทำงานจากที่บ้านมากขึ้น อย่างไรก็ตาม BPKN3 มีรายได้จากประกอบกิจการปล่อยเช่าเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องจากระดับรายได้ที่ 29.1 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2564 สูงขึ้นถึง 58.6 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2566 รวมถึงมีอัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน ซึ่งในปัจจุบัน มีอัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยที่ประมาณร้อยละ 96 ดังนั้น จึงเห็นได้ชัดว่า BC เป็นผู้ที่มีความเหมาะสมและครบถ้วนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พอยท์นี้

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

อย่างไรก็ดี BPKN3 ไม่ได้ผูกขาดกับ BC สำหรับการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงผู้เดียวตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล ในกรณีที่ BC ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์ และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ BPKN3 จะสามารถพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จาก BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นได้ตามความเหมาะสม โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดดังกล่าวเพิ่มเติมในสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเอกสารแนบ 4 และรายละเอียดเกี่ยวกับ BC ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการในครั้งนี้ได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.2

## 5. สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 5.1 ภาพรวมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มอบหมายให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้ง 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“KF”) และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (“Grand Asset”) ดำเนินการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อโครงการซัมเมอร์พ้อยท์ โดยมีระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือทั้งหมด 25 ปี 93 วัน (ข้อมูลรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ KF ณ วันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2567) และ 25 ปี 97 วัน (ข้อมูลรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ Grand Asset ประเมิน ณ วันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2567)

ทั้งนี้ ผู้ประเมินมูลค่าใช้วิธีการประเมินราคาแบ่งเป็น 2 รูปแบบ คือ 1. วิธีรายได้ (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าของทรัพย์สิน และ 2. วิธีต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทาน ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการแล้ว ไม่พบเหตุอันควรเชื่อหรือสงสัยว่าสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าว หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ โดยสามารถสรุปมูลค่าประเมินของทรัพย์สินได้ดังต่อไปนี้

รายการ	มูลค่าทรัพย์สินของโครงการตามราคาตลาด (ล้านบาท)		มูลค่าทรัพย์สินต่ำสุด (ล้านบาท)	มูลค่าทรัพย์สินเฉลี่ย (ล้านบาท)
	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด		
วิธีรายได้ (Income Approach)				
มูลค่า ณ วันประเมินมูลค่าสินทรัพย์	520.0	490.0	490.0	505.0
วิธีต้นทุน (Cost Approach)				
มูลค่า ณ วันประเมินมูลค่าสินทรัพย์	414.4	281.1	281.1	347.8

### 5.2 วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในปัจจุบัน ทรัพย์สินของโครงการมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Property) ดังนั้น KF และ 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 ในที่แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วันที่ประเมินมูลค่า	14 มิถุนายน พ.ศ. 2567	10 มิถุนายน พ.ศ. 2567
ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ	25 ปี 93 วัน	25 ปี 97 วัน
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่า และสอบทานมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)	
พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม	998.8 ตารางเมตร	
พื้นที่เช่าสำนักงาน	4,797.9 ตารางเมตร	
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	5,796.6 ตารางเมตร	
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ		
1) ประมาณการอัตราการเข้าพื้นที่ (Occupancy Rate)		
พื้นที่พาณิชย์กรรม (ชั้นที่ 1)	ร้อยละ 97.0 ในทุก ๆ ปีประมาณการ	ร้อยละ 98.0 ในทุก ๆ ปีประมาณการ
พื้นที่สำนักงาน (ชั้นที่ 2 – 5)	ร้อยละ 95.0 ในทุก ๆ ปีประมาณการ	ร้อยละ 96.0 ในทุก ๆ ปีประมาณการ
2) อัตราค่าเช่าและค่าบริการ		
พื้นที่พาณิชย์กรรม (ชั้นที่ 1)		
ค่าเช่าเฉลี่ยรายเดือนสุทธิ	1,271 บาทต่อตารางเมตร (1,500 บาทต่อตารางเมตร สำหรับผู้เช่าใหม่ในปีแรก)	1,304 บาทต่อตารางเมตร <sup>/1</sup> (1,400 บาทต่อตารางเมตร สำหรับผู้เช่าใหม่ในปีแรก)  <small>/1 – จำนวนย้อนกลับตามข้อมูลของผู้ประเมิน</small>
อัตราการปรับค่าเช่าในปีที่ 2 เป็นต้นไป	ร้อยละ 4.0 ต่อปี ในทุก ๆ ปีประมาณการ	ร้อยละ 3.0 ต่อปี ในทุก ๆ ปีประมาณการ
พื้นที่สำนักงาน (ชั้นที่ 2 – 5)		
ค่าเช่าเฉลี่ยรายเดือนสุทธิ	748 บาทต่อตารางเมตร (860 บาทต่อตารางเมตร สำหรับผู้เช่าใหม่ในปีแรก)	767 บาทต่อตารางเมตร <sup>/1</sup> (800 บาทต่อตารางเมตร สำหรับผู้เช่าใหม่ในปีแรก)  <small>/1 – จำนวนย้อนกลับตามข้อมูลของผู้ประเมิน</small>
อัตราการปรับค่าเช่าในปีที่ 2 เป็นต้นไป	ร้อยละ 3.0 ต่อปี ในทุก ๆ ปีประมาณการ	ร้อยละ 3.0 ต่อปี ในทุก ๆ ปีประมาณการ
รายได้อื่น ๆ จากการบริการ		
1) รายได้ที่จอดรถ	ปีที่ 1: 1,200,000 บาท ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.0 ทุกปี	ปีที่ 1: ร้อยละ 2.0 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ หรือ 1,153,935 บาท ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.0 ทุกปี
2) รายได้สาธารณูปโภค	ปีที่ 1: 7,800,000 บาท ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.0 ทุกปี	ปีที่ 1: ร้อยละ 14.00 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ หรือ 8,077,544 บาท ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.0 ทุกปี
3) รายได้อื่น ๆ	ปีที่ 1: 1,200,000 บาท ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.0 ทุกปี	ร้อยละ 2.00 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ หรือ 1,153,935 บาท
ค่าใช้จ่าย		
1) ค่าเช่าที่ดิน	ตามสัญญาเช่าที่ดิน	
2) ค่าสาธารณูปโภค	ปีที่ 1: 6,960,000 บาท ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.0 ทุกปี	ปีที่ 1: ร้อยละ 13.0 ของรายได้จากการดำเนินการทั้งหมด หรือ 7,650,588 บาท ปีที่ 2 เป็นต้นไป:

สมมติฐาน	บริษัท ไทท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
		ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.0 ทุกปี
3) ค่าจ้างพนักงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ	ปีที่ 1: 4,200,000 บาท ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.5 ทุกปี	ปีที่ 1: ร้อยละ 6.0 ของรายได้จากการดำเนินการทั้งหมด หรือ 3,531,041 บาท ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.0 ทุกปี
4) ค่าบริการรักษาความปลอดภัย และบริการทำความสะอาด	ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ปีที่ 1: 2,400,000 บาท ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.5 ทุกปี  ค่าบริการทำความสะอาด ปีที่ 1: 1,320,000 บาท ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.5 ทุกปี	ปีที่ 1: ร้อยละ 6.0 ของรายได้จากการดำเนินการทั้งหมด หรือ 3,531,041 บาท ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.0 ทุกปี
5) ค่าใช้จ่ายทางการตลาด/ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	ร้อยละ 2.0 ของรายได้จากการดำเนินการทั้งหมด	ร้อยละ 1.0 ของรายได้จากการดำเนินการทั้งหมด
6) ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 3.0 ของรายได้จากการดำเนินการทั้งหมด	ปีที่ 1 - 5: ร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินการทั้งหมด ปีที่ 6 เป็นต้นไป: ร้อยละ 2.0 ของรายได้จากการดำเนินการทั้งหมด
7) ค่าประกันภัย	ร้อยละ 0.12 ของต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือ 320,000 บาท โดยประมาณ	ปีที่ 1: 170,000 บาท ปีที่ 2 เป็นต้นไป: ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.0 ทุกปี
8) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อ้างอิงตาม พรบ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 หรือประมาณ 1,603,140 บาท	ร้อยละ 0.3 – ร้อยละ 0.5 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง หรือประมาณ 1,679,167 บาท
9) ค่าใช้จ่ายดำเนินงานด้านธุรการ	ไม่มี	ร้อยละ 1.0 ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน หรือ 588,507 บาท โดยประมาณ
10) สำรองค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 3.0 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด	ร้อยละ 2.0 ของรายได้จากการดำเนินการทั้งหมด
<b>อัตราคิดลด (Discount Rate)</b>	ร้อยละ 9.5	ร้อยละ 9.5

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

#### 5.4 ความสมเหตุสมผลของมูลค่าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินของโครงการ

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ที่จะทำการออกและเสนอขายต่อประชาชนเป็นครั้งแรก ("ICO") ในครั้งนี้ มีจำนวนไม่เกิน 900 ล้านโทเคน โดยมีราคาเสนอขาย 0.50 บาทต่อโทเคน คิดเป็นมูลค่าการระดมทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 450.0 ล้านบาท โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำเงินระดมทุนไปใช้ตามวัตถุประสงค์ ดังนี้ (1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญา RSTA ที่อ้างอิงกระแสรายได้จากทรัพย์สินของโครงการตลอดอายุโครงการ และลงทุนในหุ้นร้อยละ 100.0 ของ BPKN3 ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการ และ (2) ใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม ชำระคืนเจ้าหน้าที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน (ถ้ามี) และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ทั้งนี้ ราคาเสนอขายของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์จะอ้างอิงกับมูลค่าต่ำสุดของทรัพย์สินของโครงการที่ได้จากการคำนวณด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ที่มูลค่า 490.0 ล้านบาท ดังรายละเอียดในตารางด้านล่าง ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าการระดมทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 450.0 ล้านบาท จะเห็นได้ว่า มูลค่าดังกล่าวจะต่ำกว่ามูลค่าต่ำสุดสำหรับวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นจำนวน 40.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นส่วนลดไม่น้อยกว่าร้อยละ 8.9 จากราคาประเมิน

อย่างไรก็ดี ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากมูลค่าทรัพย์สินของโครงการที่ประเมินโดย KF และ Grand Asset แม้ว่าทั้ง 2 บริษัท จะใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เพื่อสอบทานวิธีรายได้ (Income Approach) แต่เนื่องด้วยสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่ายังคงเป็นการประมาณการจากข้อมูลในปัจจุบัน การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในอนาคตจึงอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินของโครงการได้ รวมถึงผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายอาจมีมุมมองที่แตกต่างกัน ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาเทียบเคียงผลตอบแทนจากการลงทุน และความเสี่ยงกับการลงทุนประเภทอื่นที่ใกล้เคียงกันก่อนตัดสินใจลงทุน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สินของโครงการตามราคาตลาด (ล้านบาท)		มูลค่าต่ำสุด สำหรับวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท)
	วิธีรายได้ (Income Approach)	วิธีต้นทุน (Cost Approach)	
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ("KF")	520.0	414.4	490.0
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ("Grand Asset")	490.0	281.1	

## 6. แนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่า และระยะเวลาสัญญาเช่า

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

- 1) พิจารณาจากอัตราค่าเช่า โดยเทียบเคียงกับราคาเช่าของทรัพย์สินประเภทเดียวกัน และอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของโครงการ
- 2) พิจารณาจากต้นทุนในการดำเนินงาน ประกอบกับอัตราผลกำไรที่ BC เห็นว่า มีความเหมาะสมและยุติธรรม ซึ่งราคาดังกล่าวยังคงสามารถแข่งขันกับโครงการประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินของโครงการได้

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

## 7. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม

ข้อมูลในส่วนนี้ จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“KF”) ซึ่งเป็นบริษัทวิจัยการตลาดอิสระที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้จัดทำให้วิเคราะห์และรายงานเกี่ยวกับตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร เขตพื้นที่ถนนสุขุมวิท ตั้งแต่บริเวณสถานีรถไฟฟ้ามหานครที่เอสเฟรมพงษ์ ถึงสถานีรถไฟฟ้ามหานครที่เอสบางนา โดยรายงานฉบับนี้จะครอบคลุมการวิเคราะห์เกี่ยวกับภาพรวมสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร และภาพรวมตลาดในบริเวณพื้นที่ศึกษา และบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

### 7.1 ภาพรวมของเศรษฐกิจทั่วไป และเศรษฐกิจของประเทศไทย

#### 7.1.1 ภาพรวมเศรษฐกิจโลก

เศรษฐกิจโลกไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2567 มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เป็นผลมาจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจของนานาประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศสหรัฐอเมริกาและทวีปยุโรป โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ การฟื้นตัวของการค้าระหว่างประเทศ และการขยายตัวของภาคบริการ ในส่วนของเศรษฐกิจของประเทศไทย มีการขยายตัวจากการฟื้นตัวของภาคอุตสาหกรรมและการส่งออก ในขณะที่อุปสงค์ภายในประเทศยังคงชะลอตัวท่ามกลางปัญหานี้สินในภาคอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น จากการปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้นของเศรษฐกิจและห่วงโซ่อุปทานโลก ส่งผลให้ปริมาณการค้าโลกปรับตัวดีขึ้น อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการขยายตัวของเศรษฐกิจประกอบกับความตึงตัวของตลาดแรงงานทำให้อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานของประเทศไทยอยู่ในระดับสูงกว่าเป้าหมายนโยบายการเงิน อัตราดอกเบี้ยนโยบายจึงยังถูกคงไว้ในระดับสูงต่อไป

#### 7.1.2 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย และแนวโน้มในปี พ.ศ. 2567

เศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2567 มีแนวโน้มฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไปตามการประมาณการ GDP ของสภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 20 พฤษภาคม 2567 ที่ประมาณอัตราร้อยละ 2.0 – 3.0 โดยมีปัจจัยกระตุ้นที่สำคัญดังต่อไปนี้ คือ การเพิ่มขึ้นของการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ การฟื้นตัวของการท่องเที่ยวและการค้าระหว่างประเทศ รวมถึงการขยายตัวของอุปสงค์ภายในประเทศทั้งการอุปโภคบริโภคและการลงทุน อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยยังคงมีความเสี่ยงที่อาจขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ในกรณีฐาน สืบเนื่องจากปัจจัย ได้แก่ ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง แนวโน้มการเกิดอุทกภัยต่อผลผลิตภาคการเกษตร และความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก

### 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 ย่านสาทร เพลินจิต และพระราม 1
- 3) Non - Central Business District (Non - CBD) หมายถึง ย่านธุรกิจรอบใจกลางเมืองที่มีอาคารสำนักงานเกรด B และ C ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่หรือใกล้เคียง
- 4) การแบ่งเกรดอาคารสำนักงาน
  - อาคารสำนักงานเกรด A หมายถึง อาคารสำนักงานที่มีระดับราคาเช่ารายเดือนในช่วงร้อยละ 20 อันดับแรกและมีทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองเท่านั้น โดยมีระยะห่างจากโครงการถึงสถานีรถไฟฟ้ามหานครไม่เกิน 500 เมตร และมีขนาดพื้นที่โครงการแต่ละชั้นไม่น้อยกว่า 1,000 ตารางเมตร รวมถึงมีระยะความสูงจากพื้นถึงฝ้าเพดานมากกว่า 2.70 เมตร
  - อาคารสำนักงานเกรด B หมายถึง อาคารสำนักงานที่มีระดับราคาเช่ารายเดือนในช่วงร้อยละ 40.0 อันดับแรก
  - อาคารสำนักงานเกรด C หมายถึง อาคารสำนักงานที่มีระดับราคาเช่ารายเดือนต่ำกว่าร้อยละ 40.0 อันดับแรก

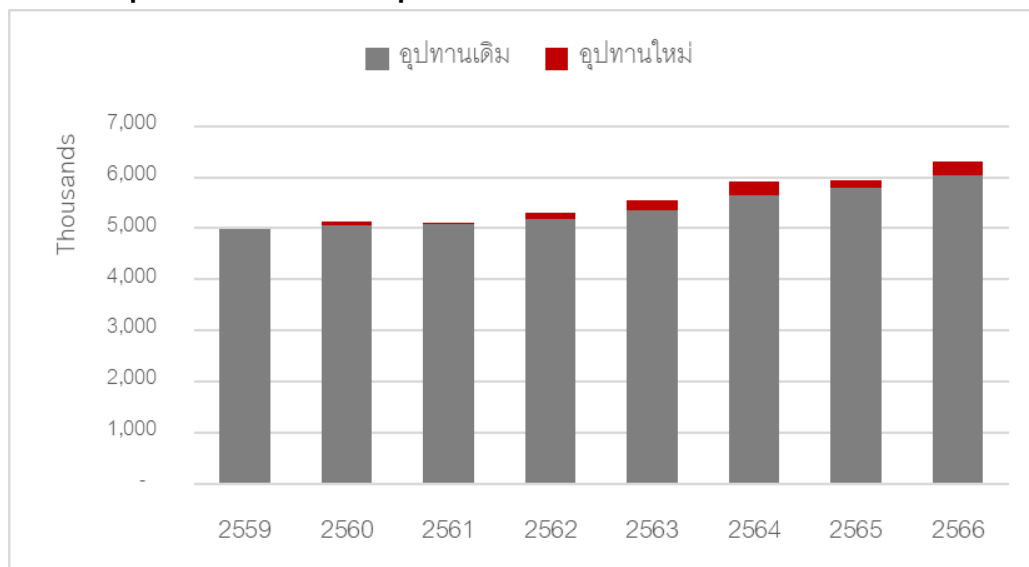


## 7.2.2 สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ในช่วงปลายปี พ.ศ. 2566 อุปทานอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครมีจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 6.05 ล้านตารางเมตร คิดเป็นจำนวนพื้นที่เพิ่มขึ้นสุทธิร้อยละ 4.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า รายละเอียดของโครงการใหม่ que เข้าสู่ตลาดในช่วงไตรมาสที่ 3 และ 4 ปี พ.ศ. 2566 สามารถสรุปได้ ดังนี้

รายชื่อโครงการ	เกรดอาคาร	พื้นที่ให้เช่า	ราคาค่าเช่า
Siam Pathumwan House	A	49,049	1,200
Quant S25	A	6,970	1,000
Sukhumvit Hills	B	10,000	780
Pier 111	B	39,000	800
P23	B	7,600	800
<b>รวม</b>		<b>112,619</b>	<b>916</b>

รูปภาพ 7.2.2 – 1 ปริมาณอุปทานอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2559 ถึง พ.ศ. 2566








ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

จากการรวบรวมข้อมูลอุปสงค์ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2566 พบว่า มีอัตราการครองพื้นที่ที่ประมาณร้อยละ 77.7 ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า คิดเป็นอัตราร้อยละ 1.9 ในขณะที่ราคาค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 816 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยในอัตราร้อยละ 0.7

### 7.2.2.1 แนวโน้มอุปทานของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในอนาคต

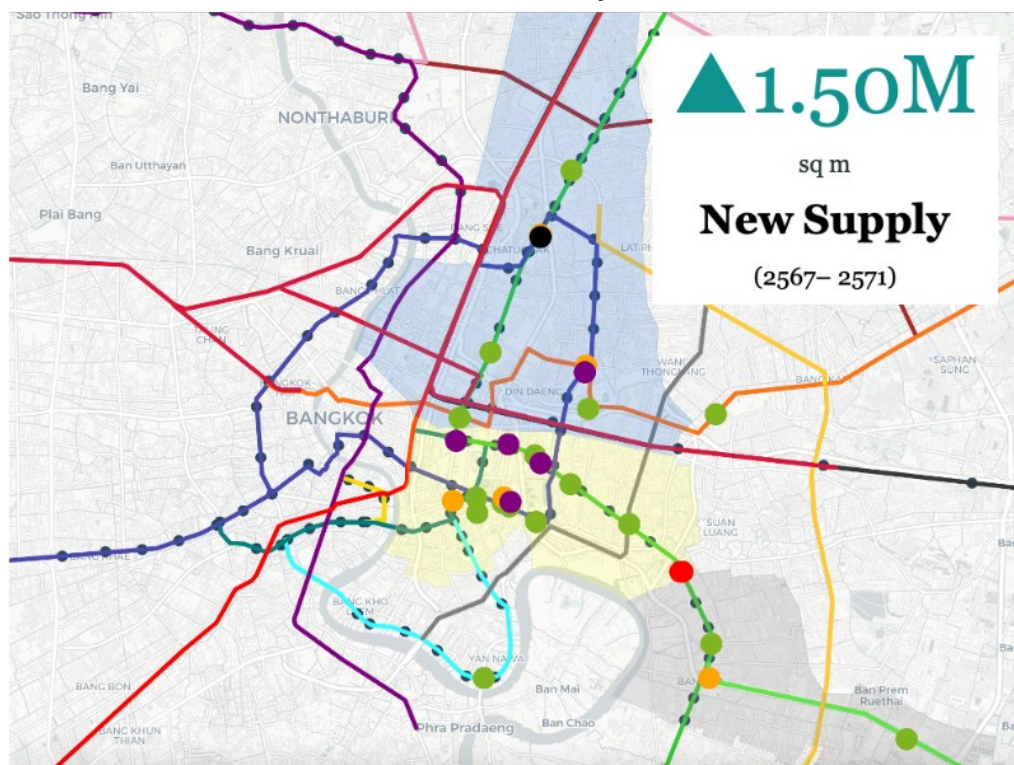
ในปี พ.ศ. 2567 มีการคาดการณ์อุปทานใหม่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครที่จำนวน 647,642 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองและบริเวณรอบใจกลางเมือง คิดเป็นอัตราร้อยละ 59.0 และ 41.0 ตามลำดับ ทั้งนี้ ภายในปี พ.ศ. 2571 คาดว่าจะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดรวมพื้นที่กว่า 1.5 ล้านตารางเมตร

รูปภาพ 7.2.2.1 – 1 จำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ในกรุงเทพมหานครตามทำเลที่ตั้ง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2567 ถึง พ.ศ. 2571

		CBD	Non-CBD
	2567	382,835	264,807
	2568	175,430	190,000
	2569	333,000	40,000
	2570	48,000	0
	2571	0	70,000

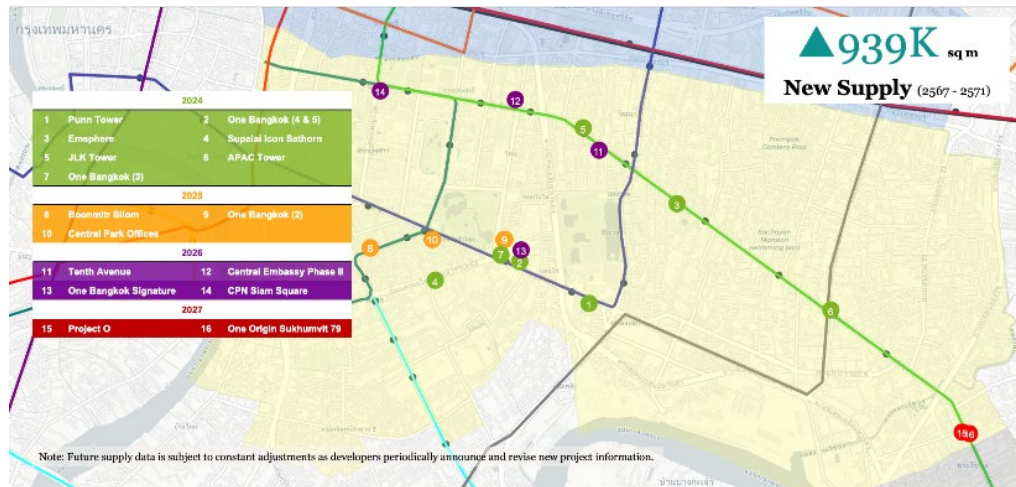
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

รูปภาพ 7.2.2.1 – 2 รายละเอียดที่ตั้งเบื้องต้นของอาคารสำนักงานใหม่ในกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2567 ถึง พ.ศ. 2571



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

**รูปภาพ 7.2.1 – 3 รายชื่ออาคารสำนักงานใหม่ในกรุงเทพมหานครที่ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2567 ถึง พ.ศ. 2571**



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไทท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

**รูปภาพ 7.2.1 – 4 รายละเอียดเบื้องต้นของอาคารสำนักงานใหม่ในกรุงเทพมหานครที่ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2567 ถึง พ.ศ. 2571**



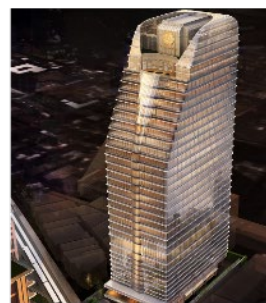
#### **PUNN Tower**

**Location:**  
Rama IV Road (MRT Khlong Toei)  
**Expected Completion Date:**  
2024  
**Total Lettable Area (sq m):**  
21,700



#### **One Bangkok (4&5)**

**Location:**  
Rama IV Road (MRT Lumpini)  
**Expected Completion Date:**  
2024  
**Total Lettable Area (sq m):**  
195,200



#### **JLK Tower**

**Location:**  
Sukhumvit Road (BTS Nana)  
**Expected Completion Date:**  
2024  
**Total Lettable Area (sq m):**  
30,957



#### **APAC Tower**

**Location:**  
Sukhumvit Road (BTS Ekkamai)  
**Expected Completion Date:**  
2024  
**Total Lettable Area (sq m):**  
32,178



#### **Supalai Icon Sathorn**

**Location:**  
Sathorn Road  
**Expected Completion Date:**  
2024  
**Total Lettable Area (sq m):**  
19,158



#### **Emsphere**

**Location:**  
Sukhumvit Road (BTS Phrompong)  
**Expected Completion Date:**  
2024  
**Total Lettable Area (sq m):**  
8,000



#### **One Bangkok (3)**

**Location:**  
Rama IV Road (MRT Lumpini)  
**Expected Completion Date:**  
2024  
**Total Lettable Area (sq m):**  
96,500



#### **Central Park Offices**

**Location:**  
Silom Road (BTS Saladaeng, MRT Silom)  
**Expected Completion Date:**  
2025  
**Total Lettable Area (sq m):**  
63,000





#### Boonmitr Silom

**Location:**  
Silom Road (BTS Saladaeng)  
**Expected Completion Date:**  
2025  
**Total Lettable Area (sq m):**  
15,430



#### One Bangkok (2)

**Location:**  
Rama IV Road (MRT Lumpini)  
**Expected Completion Date:**  
2025  
**Total Lettable Area (sq m):**  
97,000



#### Tenth Avenue

**Location:**  
Sukhumvit Road (BTS Asok & Nana)  
**Expected Completion Date:**  
2026  
**Total Lettable Area (sq m):**  
20,000



#### Central Embassy Phase II

**Location:**  
Wireless Road BTS (Ploenchit)  
**Expected Completion Date:**  
2026  
**Total Lettable Area (sq m):**  
143,000



#### One Bangkok Signature

**Location:**  
Rama IV Road (MRT Lumpini)  
**Expected Completion Date:**  
2026  
**Total Lettable Area (sq m):**  
145,000



#### CPN Siam Square

**Location:**  
Phayathai Road (BTS Siam)  
**Expected Completion Date:**  
2026  
**Total Lettable Area (sq m):**  
25,000



#### One Origin Sukhumit 79

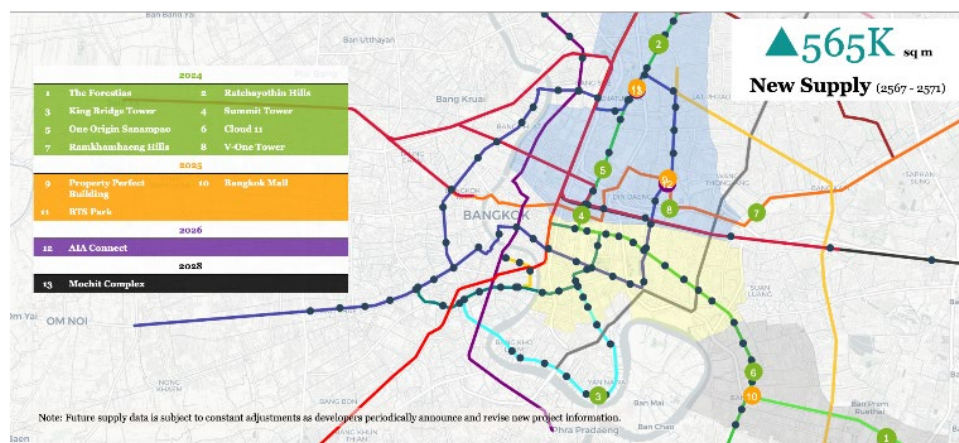
**Location:**  
Sukhumvit Road (BTS On Nut)  
**Expected Completion Date:**  
2027  
**Total Lettable Area (sq m):**  
27,000



#### Project O

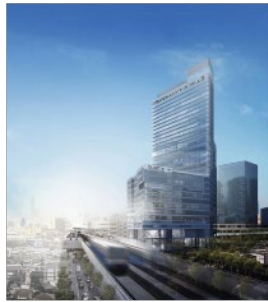
**Location:**  
Sukhumvit Road (BTS On Nut)  
**Expected Completion Date:**  
2027  
**Total Lettable Area (sq m):**  
21,000

รูปภาพ 7.2.2.1 – 5 รายชื่ออาคารสำนักงานใหม่ในกรุงเทพมหานครที่ตั้งอยู่ในบริเวณรอบใจกลางเมือง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2567 ถึง พ.ศ. 2571



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนกัแฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

**รูปภาพ 7.2.1 – 6 รายละเอียดเบื้องต้นของอาคารสำนักงานใหม่ในกรุงเทพมหานครที่ตั้งอยู่ในบริเวณรอบใจกลางเมือง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2567 ถึง พ.ศ. 2571**



**Ratchayothin Hills**

**Location:**  
Phahon Yothin Road (MRT Phahon Yothin)  
**Expected Completion Date:**  
2024  
**Total Lettable Area (sq m):**  
16,521



**The Forestias**

**Location:**  
Bangna – Trad Road  
**Expected Completion Date:**  
2024  
**Total Lettable Area (sq m):**  
20,000



**Summit Tower**

**Location:**  
Phayathai Road (BTS Ratchathewi)  
**Expected Completion Date:**  
2024  
**Total Lettable Area (sq m):**  
47,000



**King Bridge Tower**

**Location:**  
Rama III Road (Bhumibol 1 Bridge)  
**Expected Completion Date:**  
2024  
**Total Lettable Area (sq m):**  
39,957



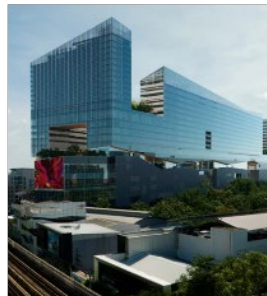
**One Origin Sanampao**

**Location:**  
Phahon Yothin Road (BTS Sanam Pao)  
**Expected Completion Date:**  
2024  
**Total Lettable Area (sq m):**  
32,850



**Ramkhamhaeng Hills**

**Location:**  
Ramkhamhaeng Road  
**Expected Completion Date:**  
2024  
**Total Lettable Area (sq m):**  
12,100



**Cloud 11**

**Location:**  
Sukhumvit Road (BTS Punnawithi)  
**Expected Completion Date:**  
2024  
**Total Lettable Area (sq m):**  
60,000



**V.One Tower**

**Location:**  
Rama 9 Road  
**Expected Completion Date:**  
2024  
**Total Lettable Area (sq m):**  
38,000



**Bangkok Mall**

**Location:**  
Bangna – Trad Road  
**Expected Completion Date:**  
2025  
**Total Lettable Area (sq m):**  
100,000



**Property Perfect Building**

**Location:**  
Ratchadapisek Road (MRT Thailand Cultural Centre)  
**Expected Completion Date:**  
2025  
**Total Lettable Area (sq m):**  
20,000



**BTS Park**

**Location:**  
Phahon Yothin Road (BTS Mo Chit)  
**Expected Completion Date:**  
2025  
**Total Lettable Area (sq m):**  
70,000



**AIA Connect**

**Location:**  
Ratchadapisek Road (MRT Thailand Cultural Centre)  
**Expected Completion Date:**  
Q3/2025  
**Total Lettable Area (sq m):**  
57,000



### Mochit Complex

#### Location:

Phahon Yothin Road (BTS Mo Chit)

#### Expected Completion Date:

2028

#### Total Lettable Area (sq m):

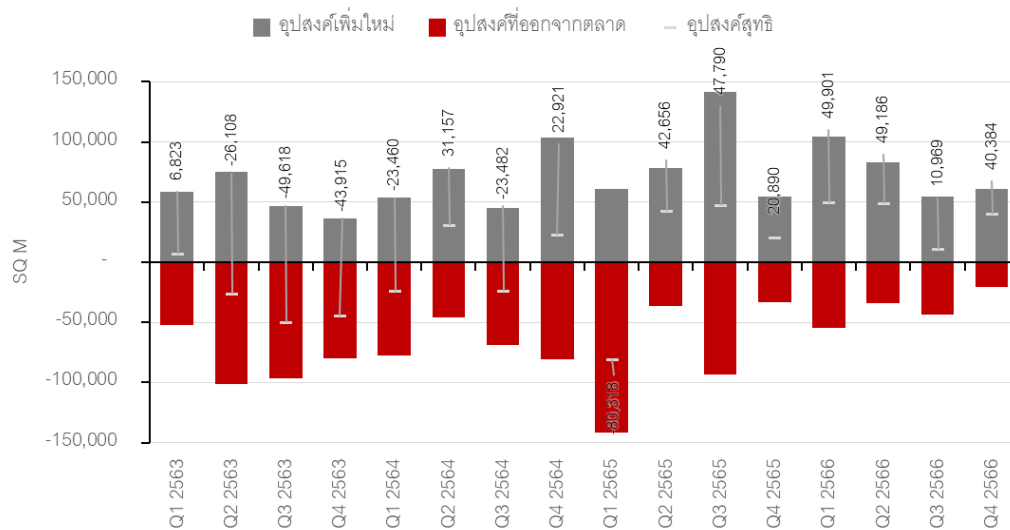
70,000

## 7.3 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในบริเวณพื้นที่ศึกษา และบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

### 7.3.1 ภาพรวมอุปสงค์และอุปทานของอาคารสำนักงานในบริเวณพื้นที่ศึกษา และบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

ปริมาณอุปสงค์สุทธิในปี พ.ศ. 2566 (รวมไตรมาสที่ 1 – 4) มีจำนวนทั้งหมดประมาณ 1.5 แสนตารางเมตร ซึ่งเพิ่มขึ้นกว่า 3.8 เท่า เมื่อเทียบกับอุปสงค์สุทธิในปี พ.ศ. 2565 ที่มีอยู่เพียง 3.1 หมื่นตารางเมตร อย่างไรก็ตาม แม้ว่าอุปสงค์จะมีแนวโน้มสูงขึ้นและกลับเข้าสู่ภาวะปกติ แต่การเพิ่มขึ้นของอุปทานจำนวนมากยังคงกดดันให้ตลาดอยู่ในภาวะแข่งขันสูงต่อไป

**รูปภาพ 7.3.1 – 1 แผนภาพแสดงปริมาณอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น อุปสงค์ที่ออกจากตลาด และอุปสงค์สุทธิในแต่ละไตรมาส ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2563 ถึง พ.ศ. 2566 (หน่วย: ตารางเมตร)**



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

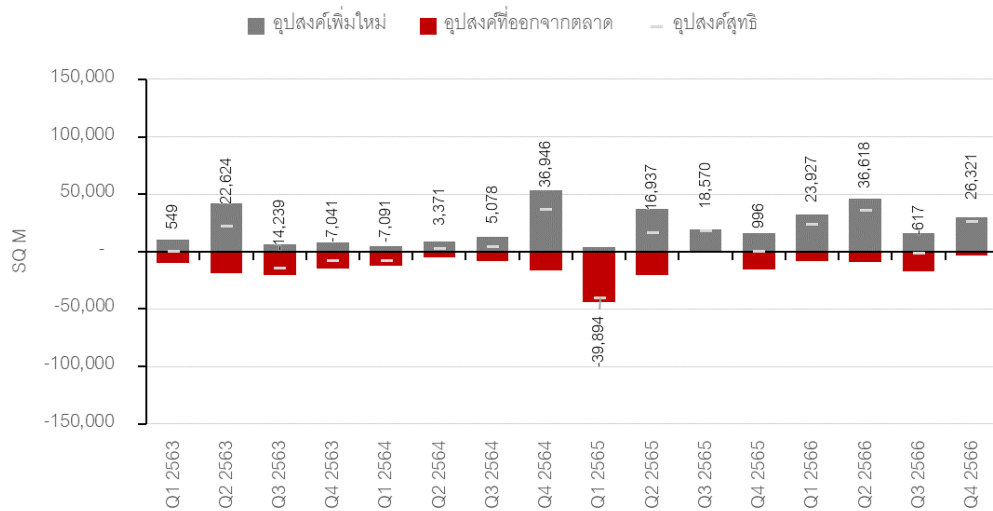
### 7.3.1.1 อุปสงค์และอุปทานของอาคารสำนักงานเกรดต่าง ๆ

#### อาคารสำนักงานเกรด A

อาคารสำนักงานเกรด A เป็นที่น่าสนใจและได้รับความนิยมจากผู้เช่ารายใหม่อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้มีปริมาณอุปสงค์สุทธิในปี พ.ศ. 2566 (รวมไตรมาสที่ 1 – 4) เพิ่มขึ้นประมาณ 86,000 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม การเกิดขึ้นของอุปทานใหม่ยังคงกดดันให้อัตราการเช่าลดลงอย่างมีนัยสำคัญ



**รูปภาพ 7.3.11 – 1 แผนภาพแสดงปริมาณอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น อุปสงค์ที่ออกจากตลาด และอุปสงค์สุทธิในแต่ละไตรมาส ของอาคารสำนักงานเกรด A ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2563 ถึง พ.ศ. 2566 (หน่วย: ตารางเมตร)**

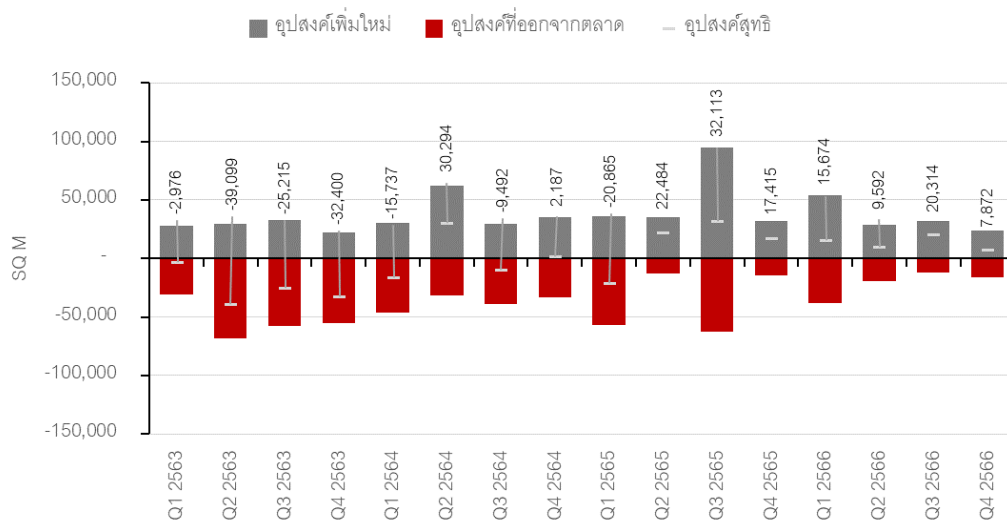


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

#### อาคารสำนักงานเกรด B

อุปสงค์สุทธิในปี พ.ศ. 2566 (รวมไตรมาสที่ 1 – 4) มีปริมาณใกล้เคียงกับปี พ.ศ. 2565 ที่ประมาณ 51,000 ตารางเมตร เนื่องด้วยการเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่ โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A ในช่วงปีที่ผ่านมา ได้ส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด B ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานเกรด B ส่วนใหญ่จึงมุ่งเน้นการเจรจาเพื่อต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่าเดิม รวมถึงพัฒนาแผนการตลาดต่าง ๆ เพื่อดึงดูดผู้เช่ารายใหม่เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ ยังให้ความสำคัญกับการซ่อมแซมและปรับปรุงคุณภาพอาคารอย่างต่อเนื่อง

**รูปภาพ 7.3.11 – 2 แผนภาพแสดงปริมาณอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น อุปสงค์ที่ออกจากตลาด และอุปสงค์สุทธิในแต่ละไตรมาส ของอาคารสำนักงานเกรด B ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2563 ถึง พ.ศ. 2566 (หน่วย: ตารางเมตร)**



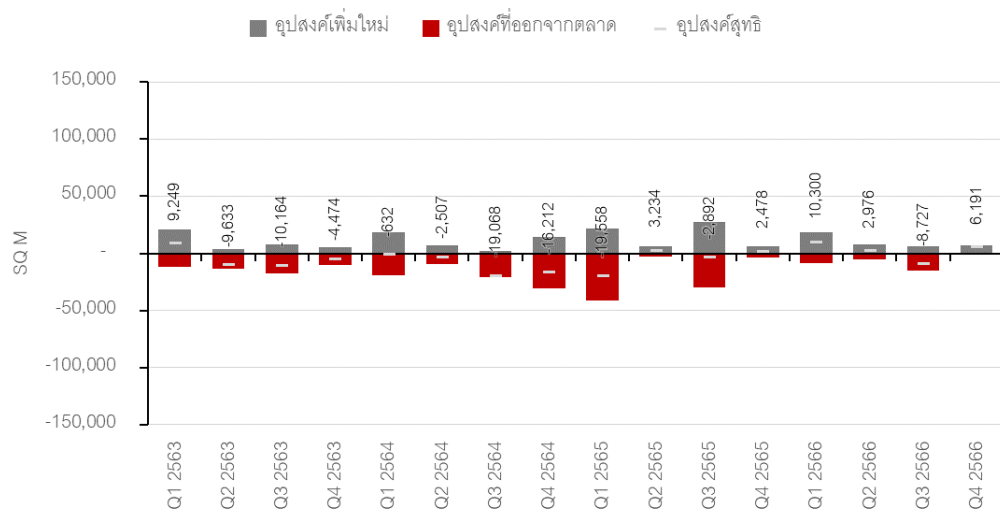
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

#### อาคารสำนักงานเกรด C

ในปี พ.ศ. 2566 อาคารสำนักงานเกรด C ยังคงได้รับผลกระทบและแรงกดดันจากการเพิ่มขึ้นอย่างจำกัดของอุปสงค์ใหม่ ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้มที่จะเร่งปรับปรุงอาคารเพื่อรักษาฐานผู้เช่าเดิม รวมถึงสรรหาผู้เช่าใหม่มาเติมเต็มพื้นที่ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มบริษัทธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อมที่แต่เดิมไม่ได้มีสำนักงานอยู่ในอาคาร แต่เมื่อราคาค่าเช่าอาคารปรับลดลง จึงได้พิจารณาย้ายเข้ามาทำงานในอาคารสำนักงานมากขึ้น



**รูปภาพ 7.3.11 – 3 แผนภาพแสดงปริมาณอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น อุปสงค์ที่ออกจากตลาด และอุปสงค์สุทธิในแต่ละไตรมาส ของอาคารสำนักงานเกรด C ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2563 ถึง พ.ศ. 2566 (หน่วย: ตารางเมตร)**

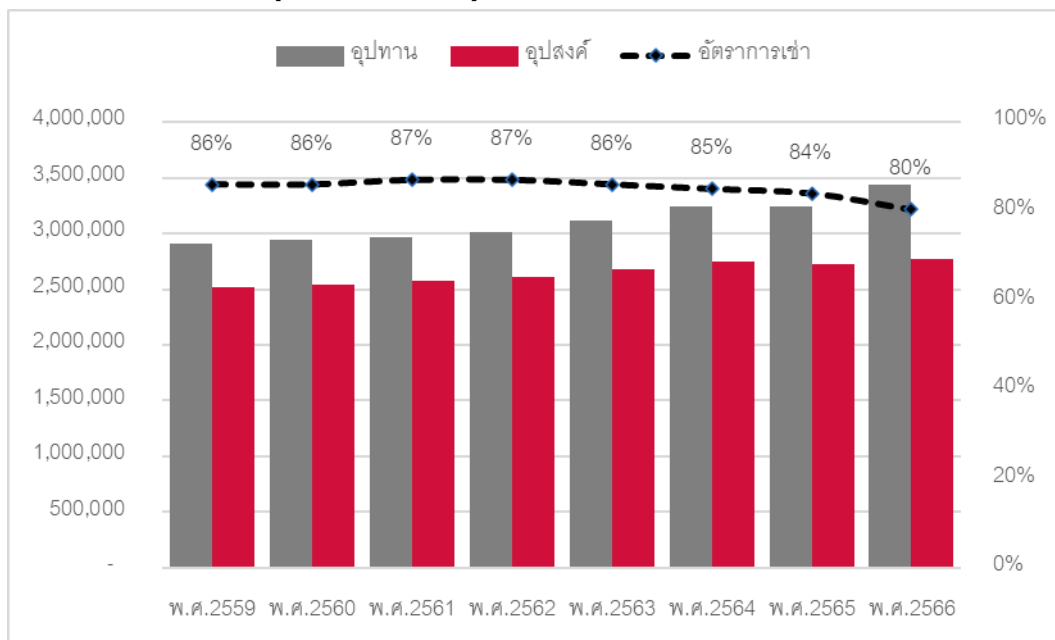


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

### 7.3.12 อุปสงค์และอุปทานของอาคารสำนักงานในพื้นที่โซน CBD และ Non – CBD

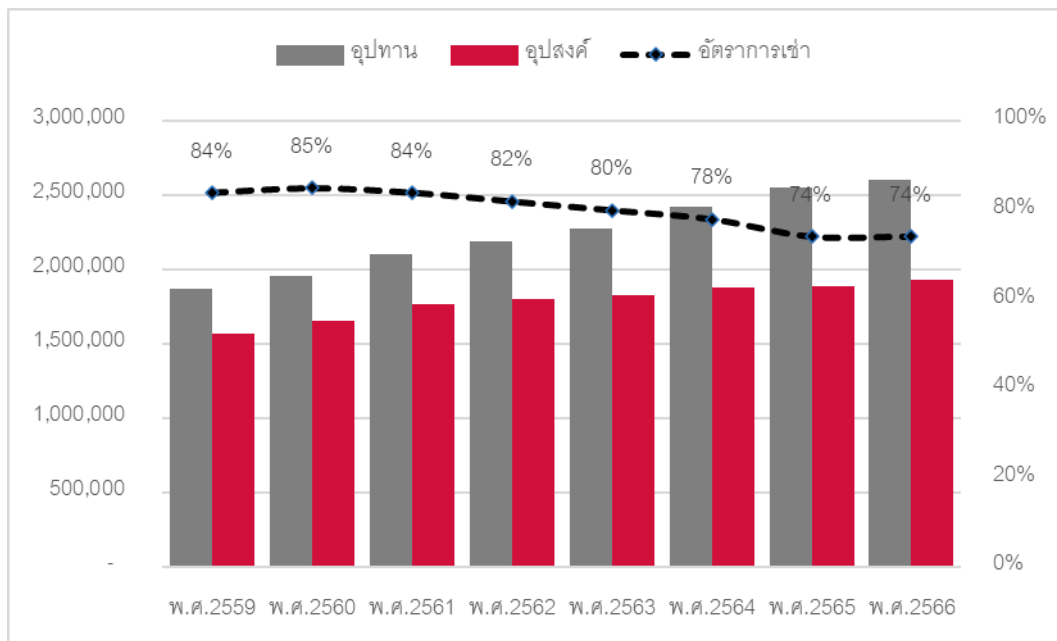
สำหรับพื้นที่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมือง หรือ CBD มีปริมาณอุปสงค์ของอาคารสำนักงานโดยรวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในอัตราร้อยละ 1.9 ในขณะที่อัตราการครองพื้นที่ลดลงอย่างต่อเนื่องจนอยู่ในระดับร้อยละ 80 ในส่วนของพื้นที่อาคารสำนักงานในโซน Non – CBD มีปริมาณอุปสงค์โดยรวมสูงขึ้นไม่มากนักเช่นเดียวกัน โดยคิดเป็นอัตราเติบโตที่ร้อยละ 2.0 อย่างไรก็ดี เนื่องจากโครงการอาคารสำนักงานใหม่ในโซน Non – CBD มีจำนวนน้อยกว่าในโซน CBD ส่งผลให้อัตราการครองพื้นที่ยังคงเดิมที่ร้อยละ 74.0

**รูปภาพ 7.3.12 – 1 แผนภาพแสดงปริมาณอุปสงค์ อุปทาน และอัตราการครองพื้นที่ของอาคารสำนักงานในบริเวณ CBD ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2559 ถึง พ.ศ. 2566 (หน่วย: ตารางเมตร)**



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

**รูปภาพ 7.3.12 – 2 แผนภาพแสดงปริมาณอุปสงค์ อุปทาน และอัตราการครองพื้นที่ของอาคารสำนักงานในบริเวณ Non – CBD ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2559 ถึง พ.ศ. 2566 (หน่วย: ตารางเมตร)**



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

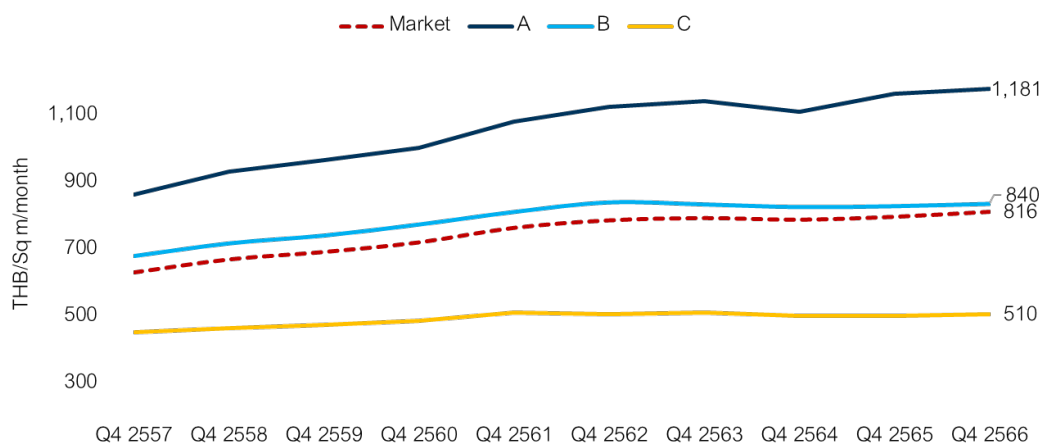
## 7.3.2 ภาพรวมราคาค่าเช่า และอัตราการครองพื้นที่

### 7.3.2.1 ภาพรวมราคาค่าเช่า

ราคาค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในปี พ.ศ. 2566 อยู่ที่ระดับราคา 816 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งเพิ่มขึ้นเพียงอัตราร้อยละ 0.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากสถานการณ์การขยายตัวของอุปทานใหม่ของอาคารสำนักงานเกรด A รวมทั้งแนวโน้มการเติบโตของราคาค่าเช่าภายหลังการซ่อมแซมและปรับปรุงอาคารเดิมให้มีคุณภาพและสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น

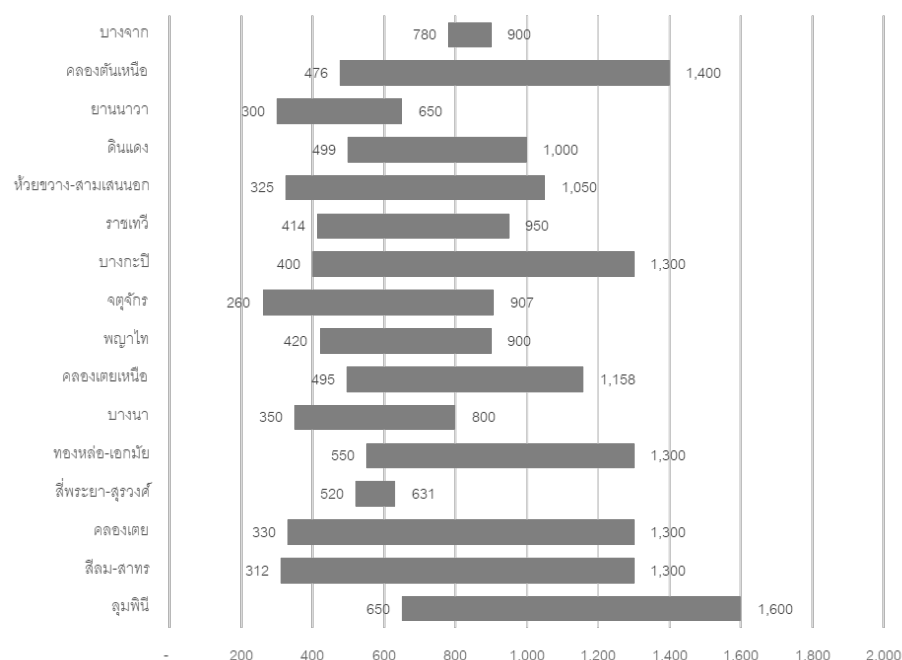
จากข้อมูลราคาค่าเช่าของอาคารสำนักงานเกรดต่าง ๆ แสดงให้เห็นว่า อาคารสำนักงานเกรด A มีราคาค่าเช่ารายเดือนเฉลี่ยสูงที่สุดที่ประมาณ 1,181 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมามีประมาณร้อยละ 1.1 ในขณะที่อาคารสำนักงานเกรด B และอาคารสำนักงานเกรด C มีราคาค่าเช่าเฉลี่ยรายเดือนอยู่ที่ประมาณ 840 บาทต่อตารางเมตร และ 510 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งสูงขึ้นจากปีที่ผ่านมามีประมาณร้อยละ 0.7 และ 0.3 ตามลำดับ

**รูปภาพ 7.3.2.1 – 1 แผนภาพแสดงราคาค่าเช่าเฉลี่ย โดยแบ่งตามเกรดของอาคารสำนักงาน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557 ถึง พ.ศ. 2566 (หน่วย: บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)**



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

**รูปภาพ 7.3.2.1 – 2 แผนภาพแสดงช่วงราคาค่าเช่าเฉลี่ย โดยแบ่งตามทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ. 2566 (หน่วย: บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)**



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท โน้ตแฟรงค์ จำกัด (ประเทศไทย) จำกัด

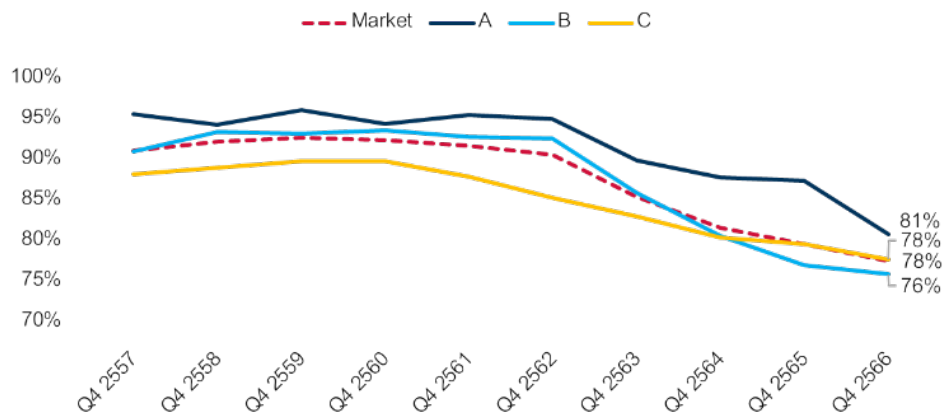
### 7.3.2.2 ภาพรวมอัตราการครองพื้นที่

เนื่องด้วยปริมาณอุปทานใหม่ของอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดการแข่งขันที่รุนแรงในตลาด ซึ่งกดดันให้อัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยมีค่าลดลงกว่าร้อยละ 1.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จนอยู่ที่ระดับอัตราร้อยละ 78.0 ทั้งนี้ จากการคาดการณ์สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในช่วง 3 ปีข้างหน้า พบว่า ปริมาณอุปสงค์ปรับตัวขึ้นอย่างช้าและค่อนข้างจำกัด ดังนั้น อำนาจการต่อรองจึงยังคงเป็นของผู้เช่า รายละเอียดอัตราการครองพื้นที่ในกรุงเทพมหานครบริเวณต่าง ๆ สามารถสรุปได้ ดังต่อไปนี้

เขตพื้นที่	อัตราการครองพื้นที่ ปี พ.ศ. 2566 (ร้อยละ)	การเปลี่ยนแปลงจากปี พ.ศ. 2565 (ร้อยละ)
ลุมพินี	79.0	(1)
สีลม-สาทร	79.0	(2)
คลองเตย	75.0	(3)
สีพระยา-สุรวงศ์	88.0	(2)
ทองหล่อ-เอกมัย	81.0	3
บางนา	71.0	4
คลองเตยเหนือ	79.0	(9)
พญาไท	93.0	0
จตุจักร	78.0	0
บางกะปิ	76.0	(1)
ราชเทวี	72.0	(5)
ห้วยขวาง-สามเสนนอก	82.0	0
ดินแดง	75.0	4
ยานนาวา	82.0	2
คลองตันเหนือ	93.0	1
บางจาก	43.0	(16)

เมื่อพิจารณาอัตราการครองพื้นที่ของอาคารสำนักงานเกรด A ในปี พ.ศ. 2566 แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการลดลงอย่างมีนัยสำคัญกว่าร้อยละ 6.6 เหลือเพียงอัตราร้อยละ 81 ในส่วนของอาคารสำนักงานเกรด B และอาคารสำนักงานเกรด C มีอัตราการครองพื้นที่ลดลงเช่นเดียวกัน โดยมีค่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 78.0 และร้อยละ 76.0 ตามลำดับ

**รูปภาพ 7.3.2.2 – 1 แผนภาพแสดงอัตราการครองพื้นที่เฉลี่ย โดยแบ่งตามเกรดของอาคารสำนักงาน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557 ถึง พ.ศ. 2566 (หน่วย: บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)**



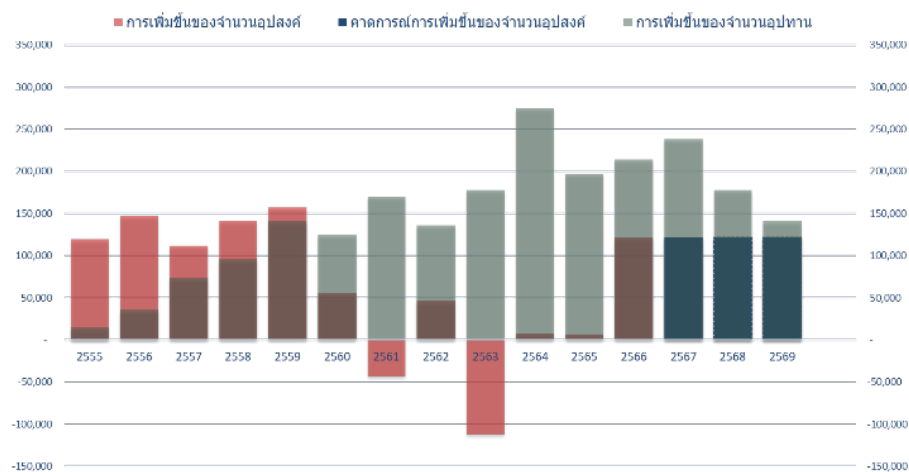
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

### 7.3.2.3 แนวโน้มราคาค่าเช่า และอัตราการครองพื้นที่ในอนาคต

ในปัจจุบัน การคลี่คลายของสถานการณ์การระบาดของไวรัสโคโรนา – 2019 ทำให้บริษัทส่วนใหญ่ได้อนุญาตให้พนักงานสามารถทำงานที่อาคารสำนักงานได้เช่นเดิม อย่างไรก็ตาม นโยบายการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) ที่ให้พนักงานเลือกที่จะทำงานทางไกลเป็นบางวันสลับกับการทำงานที่อาคารสำนักงานได้ตามความเหมาะสม ยังคงเป็นที่นิยมและคาดว่าจะมีการกำหนดใช้อย่างต่อเนื่องในอนาคต แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นนี้ส่งผลให้มีการปรับพื้นที่สำนักงานให้มีขนาดเล็กลง ในขณะที่ยังสามารถยกระดับคุณภาพในการทำงานได้เป็นอย่างดี อีกทั้งยังมีการพิจารณาย้ายสำนักงานจากอาคารที่มีสภาพเก่าไปยังอาคารใหม่ที่ได้รับการออกแบบที่ทันสมัย และมีระบบอาคารที่ปลอดภัยและใส่ใจกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้น

จากการวิเคราะห์สถิติการเพิ่มขึ้น – ลดลงของอุปสงค์และอุปทานของตลาดอาคารสำนักงาน พบว่า ปริมาณอุปสงค์คาดว่าจะเริ่มปรับตัวเข้าสู่สภาวะปกติ หรือประมาณใกล้เคียง 1.5 แสนตารางเมตรต่อปี อย่างไรก็ตาม ปริมาณอุปทานที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นค่อนข้างมากตั้งแต่ปี พ.ศ. 2567 เป็นต้นไป ยังคงเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่ออัตราการครองพื้นที่ในอนาคต โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังคงให้ความสำคัญกับการพัฒนาแผนการตลาดเพื่อรักษาฐานผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่ารายใหม่

**รูปภาพ 7.3.2.3 – 1 แผนภาพแสดงสถิติของอุปสงค์และอุปทานของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร รวมถึงแนวโน้มในอนาคต (หน่วย: ตารางเมตร)**



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

## 7.4 สมมติฐานและการวิเคราะห์แนวโน้มของตลาดอาคารสำนักงานในบริเวณพื้นที่ศึกษาและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

### 7.4.1 สมมติฐานและการวิเคราะห์ตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบัน

เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบระหว่างอาคารสำนักงานในบริเวณพื้นที่ศึกษาและอาคารสำนักงานชั้นเมอร์พอยท์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการ ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการได้ดำเนินการรวบรวมข้อมูลซึ่งได้จากการสอบถามเกี่ยวกับอาคารสำนักงานให้เข้าในเขตพื้นที่ถนนสุขุมวิท ตั้งแต่บริเวณสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพร้อมพงษ์ ถึงสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสบางนา โดยเป็นโครงการที่มีสถานที่ตั้งติดกับสถานีรถไฟฟ้า และมีพื้นที่ค่าปลักรองรับผู้ให้บริการภายในโครงการ

จากการวิเคราะห์ พบว่า ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในบริเวณดังกล่าวไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากปี พ.ศ. 2565 ที่ระดับราคา 1,008 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในส่วนของอัตราการครองพื้นที่โดยเฉลี่ย ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 จะมีค่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 93 ซึ่งถือว่าค่อนข้างสูง เนื่องจากโครงการอาคารสำนักงานที่นำมาเปรียบเทียบมีจำนวนน้อย และเป็นโครงการที่เป็นการต้องการของตลาด

แม้ว่าอุปทานอาคารสำนักงานโดยรวมจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตามก็ดี กรณีที่ไม่มีอุปทานสำนักงานขนาดใหญ่เพิ่มเข้ามาในพื้นที่บริเวณอาคารสำนักงานชั้นเมอร์พอยท์ ราคาเช่าเฉลี่ยคาดว่าจะยังคงเดิมและไม่ลดลง เช่นเดียวกับอัตราการครองพื้นที่ที่มีค่าคงเดิมและลดลงไม่เกินร้อยละ 2 ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของราคาเช่าโดยทั่วไปจะมีปรับเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี เป็นผลมาจากปัจจัยหลักได้แก่ ภาวะเงินเฟ้อและการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์อย่างมีนัยสำคัญ

รูปภาพ 7.4.1 – 1 ตารางแสดงข้อมูลโครงการเปรียบเทียบและราคาเช่ารายเดือน (หน่วย: บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)

ชื่อโครงการ	ปีที่สร้างเสร็จ	BTS	ขนาดพื้นที่		พื้นที่ว่าง	ราคาเช่าในช่วง ปี 2562 - 2566					การเปลี่ยนแปลงจากช่วงสิ้นปี 2565
			(ตร.ม.)	อัตราการใช้		2562	2563	2564	2565	2566	
Bhiraj Tower at EmQuartier	2558	BTS Prompong	50,000	97%	1,711	1,350	1,400	1,400	1,400	1,400	0%
Emporium Tower	2541	BTS Prompong	38,000	98%	852	1,050	1,050	1,050	1,100	1,100	0%
Bhiraj Tower at Bitec	2560	BTS Bangna	31,880	76%	7,562	825	825	825	825	800	-3%
Summer Hub Office	2561	BTS Prakanong	5,054	100%	-	890	890	890	890	890	0%
Summer Point	2563	BTS Prakanong	4,798	95%	240		850	850	850	850	0%
ค่าเฉลี่ยตลาด				93%	10,365	1,029	1,003	1,003	1,013	1,008	0%

รูปภาพ 7.4.1 – 2 ตารางแสดงข้อมูลโครงการเปรียบเทียบและอัตราการครองพื้นที่ (หน่วย: ร้อยละ)

ชื่อโครงการ	ปีที่สร้างเสร็จ	BTS	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาเช่า	อัตราการเช่าในช่วง ปี 2559-2566					การเปลี่ยนแปลงจากช่วงสิ้นปี
					2562	2563	2564	2565	2566	
Bhiraj Tower at EmQuartier	2558	BTS Prompong	50,000	1400	100%	96%	94%	97%	97%	-1%
Emporium Tower	2541	BTS Prompong	38,000	1100	100%	96%	94%	97%	98%	1%
Bhiraj Tower at Bitec	2560	BTS Bangna	31,880	800	99%	93%	93%	93%	76%	-17%
Summer Hub Office	2561	BTS Prakanong	5,054	890	96%	93%	93%	97%	100%	3%
Summer Point	2563	BTS Prakanong	4,798	850		49%	44%	76%	95%	19%
ค่าเฉลี่ยตลาด				1,008	99%	85%	84%	92%	93%	1%

### 7.4.2 สมมติฐานและการวิเคราะห์แนวโน้มของตลาดอาคารสำนักงานในบริเวณพื้นที่ศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียง

ในกรณีที่ไม่มีปริมาณอุปทานใหม่ของอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ในบริเวณพื้นที่ศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียง ราคาเช่าเฉลี่ยคาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้น เป็นผลมาจากปัจจัยกระตุ้น 2 ส่วนหลัก ได้แก่ ภาวะเงินเฟ้อและการขยายตัวของปริมาณอุปสงค์อย่างมีนัยสำคัญ ในทางกลับกัน อัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง

#### สมมติฐานในการวิเคราะห์แนวโน้มของราคาเช่าและอัตราการครองพื้นที่ของตลาดอาคารสำนักงาน

รายละเอียด	สถานการณ์ที่มีการเติบโตสูง	สถานการณ์ที่มีการเติบโตขั้นพื้นฐาน	สถานการณ์ที่มีการเติบโตต่ำ
ราคาเช่า (หน่วย: ร้อยละ)	ปรับราคาเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ต่อปี	ปรับราคาเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 ต่อปี	ไม่ปรับราคาเช่าเพิ่มขึ้น
อัตราการครองพื้นที่ (หน่วย: ร้อยละ)	ปรับอัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 ต่อปี	ปรับอัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยลดลงร้อยละ 1.0 ต่อปี	ปรับอัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยลดลงร้อยละ 3.0 ต่อปี

สรุปการคาดการณ์ราคาค่าเช่าและอัตราการครองพื้นที่ของตลาดสำนักงาน โดยแบ่งตามสถานการณ์ต่าง ๆ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2567 ถึง พ.ศ. 2569

รายละเอียด	ระยะเวลาการคาดการณ์		
	ปี พ.ศ. 2567	ปี พ.ศ. 2568	ปี พ.ศ. 2569
<b>ราคาค่าเช่า (หน่วย: บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)</b>			
สถานการณ์ที่มีการเติบโตสูง	1,038	1,069	1,101
สถานการณ์ที่มีการเติบโตขึ้นพื้นฐาน	1,028	1,049	1,070
สถานการณ์ที่มีการเติบโตต่ำ	1,008	1,008	1,008
<b>อัตราการครองพื้นที่ (หน่วย: ร้อยละ)</b>			
สถานการณ์ที่มีการเติบโตสูง	93.0	95.0	97.0
สถานการณ์ที่มีการเติบโตขึ้นพื้นฐาน	93.0	92.0	91.0
สถานการณ์ที่มีการเติบโตต่ำ	93.0	90.0	87.0