

## ส่วนที่ 1

## ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนและหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม

## สรุปข้อมูลสำคัญของโทเคนดิจิทัล

(ระยะเวลาการเสนอขาย: วันที่ 24 กุมภาพันธ์ – 14 มีนาคม พ.ศ. 2568 ก่อนเวลา 15.30 น.)

## 1. ข้อมูลสำคัญ

## 1.1 ข้อมูลโดยทั่วไปของโทเคนดิจิทัล

ชื่อโทเคนดิจิทัล (ภาษาไทย)	:	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พอยท์
ชื่อโทเคนดิจิทัล (ภาษาอังกฤษ)	:	Summer Point Token
ประเภทของโทเคนดิจิทัล	:	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนตามกฎหมายที่ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ใช้บังคับ ณ วันที่ของหนังสือชี้ชวน
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	:	บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด
ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล	:	ภายหลังการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พอยท์ต่อประชาชนทั่วไปเสร็จสิ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการเพื่อนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พอยท์ทั้งหมดเข้าจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยสำนักงาน ก.ล.ต. เช่น บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด (“Bitkub”)
ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	:	บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด
ที่ปรึกษากฎหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	:	บริษัท กุดั่น แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
ผู้สอบบัญชี	:	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
ทราสต์	:	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ	:	บริษัท อินสเปก จำกัด
การครบกำหนดอายุโครงการ / อายุของโครงการ	:	วันที่ครบกำหนดอายุสิทธิการเข้าที่ดินของทรัพย์สินของโครงการ โดยนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น จนถึงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592
กฎหมายที่ใช้บังคับ	:	กฎหมายไทย

## 1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

ลักษณะและรูปแบบของการเสนอขาย	:	ระดมทุนด้วยการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Portal) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
มูลค่าและจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย	:	มูลค่าการเสนอขายไม่เกิน 450,000,000 บาท จำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขายไม่เกิน 900,000,000 โทเคน โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการ ได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3

<b>เงื่อนไขการเสนอขาย</b>	:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>2) มูลค่าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ที่เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนที่มีใช้ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการกำหนดกณินยามลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ หรือผู้ลงทุนรายใหญ่จะต้องไม่เกินร้อยละ 70.0 ของมูลค่าเสนอขายรวมทั้งหมด ตามข้อกำหนดในประกาศ กอ. 15/2561</li> </ol>
<b>สิทธิ และสถานะของผู้ถือโทเคนดิจิทัล</b>	:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) สิทธิในการได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืนตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล</li> <li>2) สิทธิในการลงมติที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการลงมติได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.8</li> </ol>
<b>เงื่อนไขการจ่ายผลตอบแทน</b>	:	<p>เนื่องจากรอบไตรมาสที่ใช้ในการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจะเป็นรอบไตรมาสตามปีปฏิทิน คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) รอบเดือนมกราคม - มีนาคม</li> <li>2) รอบเดือนเมษายน - มิถุนายน</li> <li>3) รอบเดือนกรกฎาคม - กันยายน</li> <li>4) รอบเดือนตุลาคม - ธันวาคม</li> </ol> <p>ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรอบแรกของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ <b>น้อยกว่า 3 เดือน</b> ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะงดการจัดสรรผลตอบแทนสำหรับงวดการดำเนินงานนั้น โดยจะสะสมและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีรายชื่อ ณ วันกำหนดสิทธิผู้มีสิทธิได้รับผลตอบแทนของงวดผลการดำเนินงานถัดไป ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจ่ายผลตอบแทนได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.2</p>
<b>ราคาที่เสนอขาย</b>	:	0.50 บาทต่อโทเคน
<b>มูลค่าการจองซื้อขั้นต่ำต่อครั้ง</b>	:	500 บาท (1,000 โทเคน) และเพิ่มขึ้นทีละ 0.50 บาท (1 โทเคน)
<b>สกุลเงินที่ใช้ได้</b>	:	สกุลเงินบาท
<b>ประเภทผู้ลงทุนที่สามารถลงทุนได้</b>	:	ผู้ลงทุนทุกประเภทสามารถลงทุนได้ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับผู้ลงทุนที่จะสามารถลงทุนได้ในส่วนที่ 5 ข้อ 2.1
<b>การจัดสรร</b>	:	<p>ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลขอสงวนสิทธิ์ที่จะใช้ดุลยพินิจในการจัดสรรโทเคนดิจิทัลที่เสนอขายในครั้งนี้ให้กับนักลงทุนแต่ละกลุ่ม โดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ลำดับการชำระเงินของผู้ลงทุนแต่ละรายโดยผู้ลงทุนที่ชำระเงินก่อนจะได้รับจัดสรรก่อน (First Come, First Served) กฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ปริมาณความต้องการซื้อโทเคนดิจิทัลของผู้ลงทุนแต่ละประเภท สภาพตลาด เป็นต้น เพื่อให้การออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ในครั้งนี้ประสบความสำเร็จ</p>
<b>ระยะเวลาในการเสนอขาย</b>	:	24 กุมภาพันธ์ – 14 มีนาคม พ.ศ. 2568

**1.3 วัตถุประสงค์ของการระดมทุน**

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (“ICO”) เป็นจำนวนไม่เกิน 450.0 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ประมาณการใช้เงินสุทธิ จาก ICO	ประมาณการ ปีที่ใช้เงิน
1. การลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับ ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> <li>1.1) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและค่าบริการ) จาก BPKN3 ซึ่งเป็นเจ้าของ               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ กรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์</li> <li>○ สิทธิการเช่าที่ดินที่มีการปลูกสร้างอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์</li> </ul> </li> <li>1.2) ลงทุนในหุ้นของ BPKN3 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.0 และทำการโอนหุ้นดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ เพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> </ul>	ประมาณ 410.0 ล้านบาท  ประมาณ 115.0 ล้านบาท  ประมาณ 295.0 ล้านบาท	2567-2568
2. ใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> <li>2.1) ค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม</li> <li>2.2) เงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล</li> </ul>	ประมาณ 40.0 ล้านบาท  ประมาณ 30.0 ล้านบาท ประมาณ 10.0 ล้านบาท	2567-2568
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>ไม่เกิน 450.0 ล้านบาท</b>	

**1.4 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สิน****1.4.1 ข้อมูลทั่วไป**

อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 5 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น สำหรับจอดรถยนต์ 78 คัน โดยอาคารมีพื้นที่รวมประมาณ 9,997 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าร้านค้า (บริเวณชั้นที่ 1) และสำนักงาน (บริเวณชั้นที่ 2 – 5) คิดเป็นสัดส่วนรวมกันประมาณร้อยละ 58.0 ของพื้นที่อาคารทั้งหมด โดยคิดเป็นอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณร้อยละ 96.0 ทั้งนี้ ทรัพย์สินของโครงการเพิ่งเปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2563 สภาพอาคารค่อนข้างใหม่ และมีการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์มีการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินและประกันภัยอื่น ๆ โดยมีรายละเอียดตามส่วนที่ 3 ข้อ 3.1 ข้อมูลทั่วไป

**รายละเอียดลักษณะการใช้พื้นที่โดยสรุป**

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

## 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 - พื้นที่ห้องพักขยะ - 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 - พื้นที่ห้องเครื่องระบบอาคาร - พื้นที่ห้องน้ำ - พื้นที่ช่องลิฟท์	1,137.05 197.00 26.00 61.00 18.00	1,439.05
รวมพื้นที่พาณิชย์กรรม			5,796.61
รวมพื้นที่ส่วนกลางและบริการ			4,200.39
รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด			9,997.00

## 1.4.2 ที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการและลักษณะของกรรมสิทธิ์

ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่เลขที่ 1553 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 มีแนวเขตที่ดินโดยทิศเหนือและทิศตะวันตกติดกับที่ดินบุคคลอื่น ทิศใต้ติดกับถนนสุขุมวิท และทิศตะวันออกติดกับซอยสุขุมวิท 69

รูปภาพ 1.4.2 – 1 แผนที่ตั้งอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์



## 1.4.3 ลักษณะของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร

ที่ดินซึ่งเป็นสถานที่ตั้งของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ มีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะยาวระหว่าง บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด (ผู้ให้เช่า) และ BPKN3 (ผู้เช่า) โดยมีระยะเวลาเช่าที่ดินทั้งหมด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592 ทั้งนี้ บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องแต่อย่างใดกับทั้ง BPKN3 และ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นเพียงผู้ให้เช่าที่ดินตามการดำเนินธุรกิจปกติ ในปัจจุบัน สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี<sup>1</sup> ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดและเงื่อนไขที่กำหนดเพิ่มเติมได้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าในเอกสารแนบ 2

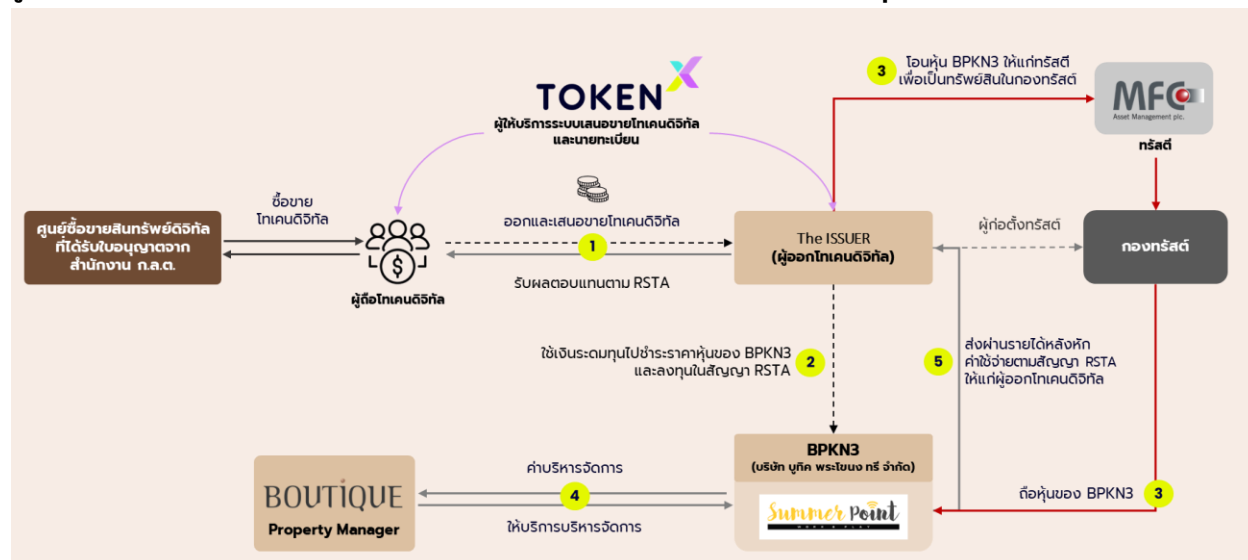
ในส่วนของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ มีการจดจำนองไว้เป็นประกันการชำระเงินตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมระหว่าง BPKN3 และธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในประเทศไทย ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยมีมูลค่าเงินกู้คงเหลือจำนวน 172.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และได้มีการดำเนินการชำระคืนหนี้สินอย่างต่อเนื่องจนมีมูลค่าคงเหลือประมาณ 149.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2568 นอกจากนี้ BPKN3 ยังได้นำหุ้นทั้งหมดของบริษัทมาวางเป็นหลักประกันสำหรับการกู้เงินระยะยาว รวมถึงสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นปัจจุบันได้ถูกเก็บไว้กับธนาคารดังกล่าวด้วยเช่นกัน

ภายหลังจากการระดมทุนตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชวนฉบับนี้เสร็จสิ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรเงินบางส่วนเพื่อชำระค่าตอบแทนการซื้อสิทธิในกระแสรายได้สัญญา RSTA ให้แก่ BPKN3 โดยที่ BPKN3 จะนำเงินจำนวนดังกล่าวไปชำระคืนเจ้าหนี้ และดำเนินการให้อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ และหุ้นสามัญของ BPKN3 ปลอดจากการผูกพันทั้งหมด

<sup>1</sup> ณ วันที่ของเอกสารฉบับนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลรวมถึง BPKN3 ไม่มีความประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่าที่ดินในอนาคต เป็นเหตุให้ระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลถูกขยายออกไปเพื่อให้สอดคล้องกับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องดำเนินการขอมติจากผู้ถือหุ้นโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.8

**1.5 ลักษณะการบริหารจัดการทรัพยากรสินทรัพย์หลังการระดมทุนจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล**

**รูปภาพ 1.5 - 1 แผนภาพแสดงโครงสร้างการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนชมเมอร์พ้อยท์**



ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการภายหลังการระดมทุนเสร็จสิ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ BPKN3 ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการ พิจารณาจัดจ้างบริษัท บุคคล ครอบครัว (มหาชน) (“**BC**”) เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทั้งนี้ ในกรณีที่ BC ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ตรงตามเป้าหมายและข้อกำหนดในสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ BPKN3 อาจสามารถพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายอื่นโดยไม่ใช้บริการ BC ได้ โดยพิจารณาจากความเหมาะสมผลด้านราคา เงื่อนไขการให้บริการ และความสามารถในการทำงานของตัวแทนดังกล่าว ซึ่งจะต้องยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ ณ วันที่ของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ BPKN3 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 148,650,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 29,730,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท ซึ่งมีการชำระค่าหุ้นแล้วทั้งหมด 111,900,003.75 บาท ในส่วนของค่าหุ้นส่วนที่เหลืออีกจำนวน 36,749,996.25 บาท เป็นค่าหุ้นที่ยังไม่ได้รับการชำระโดยบริษัท พีเคเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ ลิมิเต็ด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลแล้วเสร็จ บีที พีเคเอ็นเอส โฮลดิ้ง ลิมิเตด จะดำเนินการชำระค่าหุ้นดังกล่าวให้แล้วเสร็จก่อนที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการซื้อหุ้นของ BPKN3 ตามสัญญาซื้อขายหุ้น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะชำระราคาซื้อขายหุ้นให้แก่ บีที พีเคเอ็นเอส โฮลดิ้ง ลิมิเตด และบริษัท บูทิก พีเคเอ็นเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเดิมของ BPKN3 และผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะชำระเงินลงทุนในสัญญา RSTA ให้แก่ BPKN3 เพื่อให้ BPKN3 ดำเนินการนำเงินไปชำระคืนเงินกู้ที่มีอยู่ กับธนาคารพาณิชย์ และดำเนินการปลดหลักประกันที่มีกับธนาคารพาณิชย์ทั้งหมด ภายหลังจากการปลดหลักประกันคู่สัญญาจึงดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นของ BPKN3 ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

## 1.6 สิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

### 1.6.1 สิทธิในการได้รับผลตอบแทน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล โดย BPKN3 จะนำส่งกระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะทำการรวบรวมข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน พิจารณานุมัติการทำรายการ รวมถึงดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามกรอบระยะเวลาและขั้นตอนที่กำหนด ซึ่งผลตอบแทนดังกล่าวจะเป็นรายได้จากค่าเช่าหลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน ในส่วนของการชำระคืนเงินต้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับการชำระคืนเงินต้นแยกเป็นคนละส่วนกับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิเพื่อผลประโยชน์ทางด้านภาษี

ทั้งนี้ คำใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวกับค่าตอบแทน ภาษี หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการจะหักออกจากผลตอบแทนที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยหากเป็นบัญชีของนักลงทุนที่เปิดบัญชีในต่างประเทศ สถาบันการเงินอาจมีการ

คิดค่าธรรมเนียมการแลกเปลี่ยนสกุลเงินในการโอนเงินออกนอกประเทศ หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับภาษีการเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 1 ข้อ 1.15

#### **1.6.2 สิทธิออกเสียงลงคะแนน**

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการลงมติเกี่ยวกับเรื่องที่เกี่ยวข้องกับเรื่องในส่วนที่ 4 ข้อที่ 2.8 โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ เชื้อนไข และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในส่วนที่ 4 ข้อ 2.8 ทั้งนี้ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีผลผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกราย

#### **1.7 การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืน**

โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์เป็นการลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ที่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญาเช่าอย่างชัดเจน เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าระยะยาวแล้ว ผู้ลงทุนจะไม่ได้ผลตอบแทนใด ๆ จากการขายทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งแตกต่างจากกรณีที่เป็นการลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ (Freehold) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงต้องดำเนินการทยอยชำระคืนเงินต้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยกำหนดมูลค่าเงินต้นทยอยคืนเป็นรายไตรมาสที่อัตราคงที่ร้อยละ 1.0 ของมูลค่าการระดมทุนครั้งแรก (หรือคิดเป็นมูลค่าเงินจำนวน 4.5 ล้านบาทต่อไตรมาส) ตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล ซึ่งจำนวนโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลายไปพร้อมกัน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อผลการทำงานของผู้ถือโทเคนดิจิทัล จะส่งผลให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ได้รับเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสนั้น แต่จำนวนโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังคงถูกเผาทำลายไป ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงเสมือนขาดทุนเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสดังกล่าว

ทั้งนี้ กระแสเงินสดที่นำมาคำนวณเพื่อชำระคืนเงินต้น จะเป็นรายได้จ่ายเงินต้นทยอยคืนและผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิ จะคำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ BPN3 หลังหักเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ในส่วนของมูลค่ากระแสเงินสดคงเหลือที่เกินกว่ามูลค่าเงินต้นทยอยคืนในงวดนั้น ๆ จะถูกจัดสรรเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นลำดับถัดไป ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

#### **สัดส่วนการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืน**

##### กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืนได้

ในแต่ละไตรมาส BPN3 จะนำส่งกระแสรายรับจากค่าเช่าสิทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการจัดสรรเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืน โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะทำการชำระคืนเงินต้นทยอยคืนรายไตรมาสในอัตราคงที่ของมูลค่าการระดมทุนครั้งแรก ในส่วนของมูลค่าคงเหลือส่วนที่เกินกว่ามูลค่าเงินต้นในงวดนั้น ๆ จะถูกจ่ายเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิ

##### กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถจัดสรรเงินต้นทยอยคืนได้บางส่วน

ในแต่ละไตรมาส BPN3 จะนำส่งกระแสรายรับจากค่าเช่าสิทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการจัดสรรเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืน โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะทำการชำระคืนเงินต้นทยอยคืนรายไตรมาสในอัตราคงที่ของมูลค่าการระดมทุนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม เนื่องจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีกระแสรายรับจากค่าเช่าสิทธิไม่เพียงพอที่จะจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงอาจได้รับชำระเพียงเงินต้นทยอยคืนในบางไตรมาส โดยจะคิดจากมูลค่าคงที่ของมูลค่าการระดมทุนทั้งหมด หรือกระแสรายรับจากค่าเช่าสิทธิที่เกิดขึ้นจริง ขึ้นอยู่กับว่าคิดกับว่ามูลค่าใดจะต่ำกว่า ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์จึงอาจมีโอกาสดำเนินการไม่ปฏิบัติตามที่คาดการณ์

##### กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืนได้

ในแต่ละไตรมาส BPN3 จะนำส่งกระแสรายรับจากค่าเช่าสิทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการจัดสรรเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืน โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะทำการชำระคืนเงินต้นทยอยคืนรายไตรมาสในอัตราคงที่ของมูลค่าการระดมทุนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม เนื่องจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

ส่งผลให้ไม่สามารถจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนได้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงต้องรับรู้ผลขาดทุนทั้งหมดหรือบางส่วน

#### **1.7.1 ขั้นตอนการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน**

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนในรอบการจ่ายนั้น โดยผลตอบแทนทั้งหมดที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป และผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน ทั้งนี้ ภายหลังจากการดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิพร้อมกับเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแล้วเสร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำส่งรายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการโทเคนดิจิทัลให้แก่ทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อประโยชน์ในการทำบัญชีและตรวจสอบการปฏิบัติงานที่ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

#### **1.7.2 วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ**

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

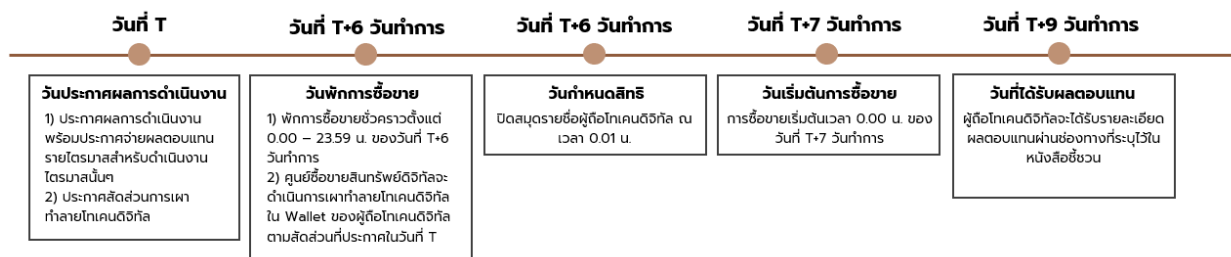
#### **1.7.3 การเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) ตามระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัล**

ภายหลังจากการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน จำนวนโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลก็จะถูกเผาทำลายไปในสัดส่วนคงที่เท่ากับทุกไตรมาส ที่อัตราร้อยละ 1.0 ของปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้ ซึ่งในกรณีที่โทเคนดิจิทัลคงเหลือจากการเผาทำลายตามอัตราคงที่ร้อยละ 1.0 ต่อไตรมาส โทเคนดิจิทัลที่เหลือทั้งหมดจะถูกเผาทำลายพร้อมกันในงวดไตรมาสสุดท้ายของโครงการโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของผู้ถือโทเคนดิจิทัล จะส่งผลให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ได้รับเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสนั้น แต่จำนวนโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังคงถูกเผาทำลายไป ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงเสมือนขาดทุนเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสดังกล่าว โปรดศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) ได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.2.6



#### 1.7.4 สรุปแผนภาพการจ่ายผลตอบแทนและการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล

แผนภาพสรุปการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเข้าสู่ธุรกิจและเงินต้นทยอยคืนในงวดปีบัญชี และการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล



#### โดยที่

##### วันประกาศผลการดำเนินงาน (วันที่ T)

หมายถึง วันที่ประกาศผลการดำเนินงานพร้อมทั้งประกาศจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสสำหรับการดำเนินงานในไตรมาสนั้น ๆ รวมถึงการประกาศสัดส่วนการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลในไตรมาสนั้น ๆ ทั้งนี้ วันที่ประกาศผลการดำเนินงานจะไม่เกิน 45 วันนับจากวันสิ้นสุดงวดไตรมาส และจะไม่เกิน 60 วันนับจากวันสิ้นสุดปีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- วันประกาศผลการดำเนินงานงวดไตรมาสที่ 1 วันที่ 15 ของเดือนพฤษภาคม
- วันประกาศผลการดำเนินงานงวดไตรมาสที่ 2 วันที่ 15 ของเดือนสิงหาคม
- วันประกาศผลการดำเนินงานงวดไตรมาสที่ 3 วันที่ 15 ของเดือนพฤศจิกายน และ
- วันประกาศผลการดำเนินงานงวดปี วันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของเดือนในแต่ละปี)

##### วันพักการซื้อขาย (วันที่ T+6 วันทำการ)

หมายถึง วันที่พักการซื้อขายชั่วคราวในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ตั้งแต่ เวลา 0.00 – 23.59 น. ของวันที่ T+6 วันทำการเพื่อดำเนินการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลใน Wallet ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัดส่วนที่ประกาศ ณ วันที่ T

##### วันกำหนดสิทธิ (วันที่ T+6 วันทำการ)

หมายถึง วันที่กำหนดสิทธิเพื่อกำหนดสิทธิในการได้รับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยจะปิดสมุดรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ เวลา 0.01 น. ของวันที่ T+6 วันทำการ

##### วันเริ่มต้นการซื้อขาย (วันที่ T+7 วันทำการ)

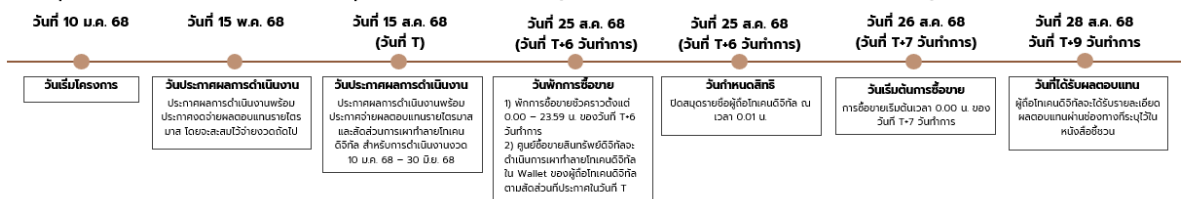
หมายถึง ภายหลังจากวันพักการซื้อขาย จะเปิดดำเนินการให้ซื้อขายโทเคนดิจิทัลในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้อีกครั้ง ณ เวลา 0.00 น. ของวันที่ T+7 วันทำการ

##### วันที่ได้รับผลตอบแทน (วันที่ T+9 วันทำการ)

หมายถึง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับผลตอบแทนผ่านช่องทางที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ตัวอย่างแผนภาพสรุปการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนครั้งแรก (สมมติวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์คือวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568)

แผนภาพสรุปการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนครั้งแรก (สมมติวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์คือวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568)



โดยที่

**วันเริ่มต้นโครงการ**

หมายถึง วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์คือวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568

**วันประกาศผลการดำเนินงาน**

หมายถึง วันประกาศผลการดำเนินงานงวดไตรมาสที่ 1 วันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2568 พร้อมทั้งประกาศงดจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสโดยจะสะสมไว้จ่ายพร้อมกับผลตอบแทนในไตรมาสถัดไปเนื่องด้วยรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน

**วันประกาศผลการดำเนินงาน (วันที่ T)**

หมายถึง วันประกาศผลการดำเนินงานงวดไตรมาสที่ 2 วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2568 พร้อมทั้งประกาศจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส และผลตอบแทนสะสมจากไตรมาสแรกของโครงการโทเคนดิจิทัล รวมถึงประกาศสัดส่วนการเผ่ายกเลิกโทเคนดิจิทัลสำหรับการงวดดำเนินงานวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568 – 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568

**วันพักการซื้อขาย (วันที่ T+6 วันทำการ)**

หมายถึง วันที่พักการซื้อขายชั่วคราวในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตั้งแต่ เวลา 0.00 – 23.59 น. ของวันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. 2568 เพื่อดำเนินการเผ่ายกเลิกโทเคนดิจิทัลใน Wallet ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัดส่วนที่ประกาศ ณ วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2568

**วันกำหนดสิทธิ (วันที่ T+6 วันทำการ)**

หมายถึง วันที่กำหนดสิทธิเพื่อกำหนดสิทธิในการได้รับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยจะปิดสมุดรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ เวลา 0.01 น. ของวันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. 2568

**วันเริ่มต้นการซื้อขาย (วันที่ T+7 วันทำการ)**

หมายถึง ภายหลังจากวันพักการซื้อขาย จะเปิดดำเนินการให้ซื้อขายโทเคนดิจิทัลในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้อีกครั้ง ณ เวลา 0.00 น. ของวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2568

**วันได้รับผลตอบแทน (วันที่ T+9 วันทำการ)**

หมายถึง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับผลตอบแทนผ่านช่องทางที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนในวันที่ วันที่ 28 สิงหาคม พ.ศ. 2568

**การคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับ**

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนในงวดการดำเนินงานใด ๆ แบ่งเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืน ซึ่งผลตอบแทนทั้งหมดนี้จะถูกจ่ายออกพร้อมกันดังที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.2 อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับผลตอบแทนในงวดใดงวดหนึ่งน้อยกว่า 0.01 บาท ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่มีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากการถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ในงวดนั้น ๆ โดยผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนจะได้รับ คำนวณตามสูตรคำนวณดังต่อไปนี้

<b>กระแสเงินสดจากค่าเช่าสิทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล</b>	=	กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ BPKN3 <ul style="list-style-type: none"> <li>– ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานของ BPKN3</li> <li>– เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต (Maintenance Reserve)</li> <li>– เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคลของ BPKN3 (ถ้ามี)</li> <li>– เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินขึ้นต่ำของ BPKN3 (ถ้าน้อยกว่าจำนวนขั้นต่ำที่กำหนดไว้)</li> </ul>
<b>กระแสเงินสดสุทธิจ่ายผลตอบแทนผู้ถือโทเคนดิจิทัล</b>	=	กระแสเงินสดจากค่าเช่าสิทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล <ul style="list-style-type: none"> <li>– ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล</li> <li>– เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคลของผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)</li> <li>– เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินขึ้นต่ำของผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ถ้าน้อยกว่าจำนวนขั้นต่ำที่กำหนดไว้)</li> </ul>
<b>ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิโดยที่</b>	=	กระแสเงินสดสุทธิจ่ายผลตอบแทนผู้ถือโทเคนดิจิทัล <ul style="list-style-type: none"> <li>– มูลค่าเงินต้นทยอยคืน</li> </ul>
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ BPKN3	หมายถึง	กระแสเงินสดจากกิจกรรมหลักที่ก่อให้เกิดรายได้ของ BPKN3 เช่น รายได้ค่าเช่า รายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ที่จอดรถ และรายได้อื่น ๆ เป็นต้น
ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานของ BPKN3	หมายถึง	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของ BPKN3 เช่น เงินเดือนผู้บริหารและพนักงาน ค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายด้านการรักษาความปลอดภัยและความสะอาด ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายประกันภัย ค่าเช่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ค่าใช้จ่ายผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เป็นต้น
เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต (Maintenance Reserve)	หมายถึง	การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของเงินสดที่กันสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารสำนักงานซิมเมอร์พ้อยท์ในอนาคต

เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล	หมายถึง	การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของเงินสดที่กันสำรองไว้สำหรับการจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของทั้ง BPKN3 และผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)
เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินขั้นต่ำ	หมายถึง	เงินสดที่ต้องสำรองเพิ่มในกรณีที่เงินสดคงเหลือต่ำกว่า 4.0 ล้านบาทของ BPKN3 และ 4.0 ล้านบาทของผู้ออกโทเคนดิจิทัล (Minimum Cash Requirement)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	หมายถึง	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เช่น ค่าธรรมเนียมกรีสตี เงินเดือนผู้บริหารและพนักงาน ค่าใช้จ่ายผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายงานบริการ นายทะเบียนผู้รับผลประโยชน์ ค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เป็นต้น
มูลค่าเงินต้นทยอยคืน	หมายถึง	มูลค่าเงินต้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่กำหนดให้มีการชำระคืนในอัตราคงที่ที่ร้อยละ 1.0 ต่อไตรมาส ของมูลค่าการระดมทุนครั้งแรก

#### 1.7.5 การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปีของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (IRR Sensitivity Analysis)

อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลขึ้นอยู่กับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิต่อปีและเงินต้นทยอยคืนตลอดโครงการโทเคนดิจิทัล ซึ่งผลตอบแทนดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับสภาพตลาดอาคารสำนักงานในเขตศูนย์กลางธุรกิจและรอบย่านศูนย์กลางธุรกิจโดยเฉพาะ รวมถึงศักยภาพในการสรรหาผู้เช่า การบริหารจัดการผู้เช่า และการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่าแต่ละราย ทั้งนี้ เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนสามารถประเมินความเสี่ยงผลตอบแทนและการลงทุนได้อย่างเหมาะสม จึงได้จัดทำ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวระหว่างอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปีของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (IRR Sensitivity Analysis) กับตัวแปรที่สำคัญคือ อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการ

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

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

อย่างไรก็ดี การวิเคราะห์ความอ่อนไวยังครอบคลุมไปถึงกรณีที่กำหนดให้อัตราการครองพื้นที่มีการปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญและคงที่ตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล และไม่มี การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าและค่าบริการภายหลังปีที่ 5 ของโครงการ (อ้างอิงจากสมมติฐานในการวิเคราะห์ตามการศึกษาภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 ของ บริษัท ในท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ KF) โดยจากสมมติฐานดังกล่าว อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) จะอยู่ที่ร้อยละ 3.1 ต่อปี และผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ในปีที่ 15 ของโครงการ

#### 1.8 การสิ้นสุดโครงการ

ภายหลังการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิต่อปีและเงินต้นทยอยคืนในงวดสุดท้ายแล้วเสร็จ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ทั้งหมดโอนไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) และจะถือเป็นการสิ้นสุดโครงการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล แจ้งวันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

รวมถึงแจ้งวันที่ครบกำหนดอายุโครงการให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าตามเงื่อนไขของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลก่อนวันที่จะเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลผ่านทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

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

## 1.9 กรณีเหตุการณ์

เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุการณ์

- 1) ในกรณีที่มีผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิภายหลังการคำนวณที่ได้รับไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.4.2 แต่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่นำมาจัดสรรเป็นผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยจะไม่มีารรับประกันรายรับสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จึงอาจมีกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ และ/หรือการคำนวณที่ได้รับไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.4.2 ซึ่งกรณีดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นเหตุการณ์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 2) เมื่อ BPKN3 ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน หรือไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพัน และ/หรือ หน้าของต้นตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA
- 3) เมื่อ BPKN3 เลิกจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) หรือ กระทำการหรืองดเว้นกระทำการอันเป็นการผิดสัญญาการให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่ชำระค่าตอบแทน หรือหนีเงินใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว และมีได้ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความแจ้งเป็นหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีที่ต้องมีการเลิกจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งได้รับมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
- 4) เมื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้มละลายตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 หรือเพื่อขอให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) เมื่อมีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการที่ขัดด้วยกฎหมายอันส่งผลให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลานานติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการดังกล่าวเป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่ไม่ได้เป็นความผิด และอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น
- 6) เมื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 เข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการ หรือชำระบัญชี
- 7) เมื่อวิธีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโดยผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 โดยไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

เมื่อทรัสต์ทราบถึงหรือได้รับแจ้งว่า ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ชำระเงินใด ๆ ตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเกินกว่า 1 ไตรมาส หรือ BPKN3 ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA เกินกว่า 1 ไตรมาส ให้ทรัสต์ส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 (กรณี BPKN3 เป็นผู้กระทำความผิด) ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 30 วัน ทั้งนี้ หากเกิดเหตุดังกล่าวภายในช่วงระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนเพื่อการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนมีผลใช้บังคับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้ดำเนินการแจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุการณ์ข้างต้นทันทีที่ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในกรณีที่ BPKN3 เป็นผู้กระทำความผิด ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้ดำเนินการแจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุการณ์ข้างต้นทันทีที่ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

### 1.10 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

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

#### 1.10.1 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 20 กันยายน พ.ศ. 2567

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

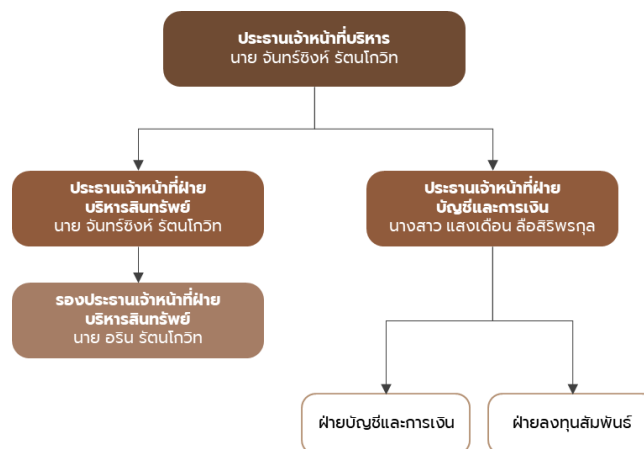
ทั้งนี้ ภายใน 15 วันภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการก่อตั้งทรัสต์โดยโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน BPKN3 ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเป็นการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และพระราชบัญญัติทรัสต์

#### 1.10.2 โครงสร้างการบริหาร

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

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

## รูปภาพที่ 1.10.2 – 1 โครงสร้างบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



## 1.10.3 ระบบงานที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

เพื่อให้การดำเนินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาจัดจ้างและมอบหมายให้บริษัท บุกิต คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“BC”) เป็นผู้รับมอบหมายงานด้านบัญชีและการเงิน โดยมีหน้าที่หลักในการจัดทำรายงานทางการเงินเกี่ยวกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ ซึ่งรวมถึงการตรวจสอบดูแลว่าการส่งมอบกระแสรับโดย BPKN3 เป็นไปได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และตรงเวลา ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA ในส่วนของงานฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดจ้างบริษัท ออนไลน์แอสเซท จำกัด (“eFin”) ทำหน้าที่ครอบคลุมงานด้านการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน

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

## 1.10.4 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

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

## งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: บาท)	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
<b>สินทรัพย์</b>	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	250,000
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>250,000</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>250,000</b>
<b>หนี้สิน</b>	
เจ้าหนี้อื่น	21,360
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>21,360</b>

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: บาท)	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>21,360</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	
ทุนจดทะเบียน	1,000,000
ทุนที่ชำระแล้ว <sup>2</sup>	250,000
ขาดทุนสะสม	(21,360)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>228,640</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>250,000</b>

**งบกำไรขาดทุน (ตรวจสอบ)**

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

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพิ่งจัดตั้งเมื่อวันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2566 จึงยังไม่มีรายได้จากการดำเนินธุรกิจใด ๆ โดยในปี พ.ศ. 2567 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จึงทำให้ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 1,000,000 บาท ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เปลี่ยนผู้สอบบัญชีเป็นบริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด (“ANS”) ในปี พ.ศ. 2567 ซึ่งเป็นปีที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนสำหรับออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ โดย ANS อยู่ในรายชื่อผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. สอดคล้องกับข้อกำหนดในประกาศ กว. 15/2561 และกฎเกณฑ์อื่น ๆ ของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน

**1.10.5 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของ BPKN3**

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ในครั้งนี้เท่านั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงอาจไม่มีข้อมูลเพียงพอสำหรับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อประกอบการตัดสินใจการลงทุน อย่างไรก็ตาม โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์นี้ ได้มีการระบุทรัพย์สินของโครงการอย่างชัดเจน และผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับนั้นจะขึ้นอยู่กับทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงสามารถพิจารณาข้อมูลทางการเงินของ BPKN3 ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการแทนการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอดีตของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

ทั้งนี้ BPKN3 ได้แต่งตั้งบริษัท สำนักงาน ฮิวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาตของ BPKN3 ทำการตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และได้เปลี่ยนผู้สอบบัญชีเป็นบริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด (“ANS”) ในปี พ.ศ. 2567 ซึ่งเป็นปีที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนสำหรับออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ รายละเอียดข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสามารถสรุปได้ ดังนี้

<sup>2</sup> ในปี พ.ศ. 2567 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จึงทำให้ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 1,000,000 บาท



## งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: บาท)	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2564	% ของ สินทรัพย์รวม	31 ธันวาคม 2565	% ของ สินทรัพย์รวม	31 ธันวาคม 2566	% ของ สินทรัพย์รวม
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,097,897	0.67%	11,890,374	3.71%	3,683,121	1.20%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4,944,931	1.57%	7,819,804	2.44%	6,587,973	2.14%
ลูกหนี้กรมสรรพากร	11,101,850	3.53%	10,406,131	3.25%	9,514,952	3.09%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,354,637	0.43%	2,800,357	0.87%	4,628,877	1.50%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>19,499,315</b>	<b>6.20%</b>	<b>32,916,666</b>	<b>10.28%</b>	<b>24,414,923</b>	<b>7.93%</b>
เงินฝากธนาคารติดภาระ หลักประกัน	500,000	0.16%	500,000	0.16%	500,000	0.16%
สิทธิการเช่า	18,681,348	5.94%	18,110,198	5.65%	17,539,049	5.70%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	268,454,582	85.32%	258,619,504	80.75%	254,853,533	82.76%
อุปกรณ์	1,808,551	0.57%	1,695,854	0.53%	1,393,757	0.45%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัด บัญชี	5,550,492	1.76%	7,324,019	2.29%	9,087,136	2.95%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	163,000	0.05%	1,113,600	0.35%	164,200	0.05%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>295,157,973</b>	<b>93.80%</b>	<b>287,363,175</b>	<b>89.72%</b>	<b>283,537,675</b>	<b>92.07%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>314,657,288</b>	<b>100.00%</b>	<b>320,279,841</b>	<b>100.00%</b>	<b>307,952,598</b>	<b>100.00%</b>
<b>หนี้สิน</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6,256,871	1.99%	5,147,161	1.61%	3,226,039	1.05%
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	207,952	0.07%	1,224,452	0.38%	332,189	0.11%
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบัน การเงิน ที่ถึงงบท่าหนดชำระภายในหนึ่งปี	18,409,238	5.85%	20,209,238	6.31%	21,409,238	6.95%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	907,022	0.29%	887,675	0.28%	958,510	0.31%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>25,781,083</b>	<b>8.19%</b>	<b>27,468,526</b>	<b>8.58%</b>	<b>25,925,976</b>	<b>8.42%</b>
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงิน – สุทธิจากส่วนที่กำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	173,820,569	55.24%	172,211,331	53.77%	150,802,093	48.97%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	48,650,000	15.46%	48,650,000	15.19%	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	6,890,776	2.19%	9,217,746	2.88%	-	-
ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย	38,437,217	12.22%	45,467,286	14.20%	52,238,980	16.96%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของ พนักงาน	7,991	0.00%	13,113	0.00%	39,734	0.01%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	7,390,445	2.35%	12,062,701	3.77%	14,879,701	4.83%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>275,196,998</b>	<b>87.46%</b>	<b>287,622,177</b>	<b>89.80%</b>	<b>217,960,508</b>	<b>70.78%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>300,978,081</b>	<b>95.65%</b>	<b>315,090,703</b>	<b>98.38%</b>	<b>243,886,484</b>	<b>79.20%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน	100,000,000	31.78%	100,000,000	31.22%	148,650,000	48.27%
ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว	63,250,004	20.10%	63,250,004	19.75%	111,900,004	36.34%
ขาดทุนสะสม	(49,570,797)	(15.75%)	(58,060,866)	(18.13%)	(47,833,890)	(15.53%)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>13,679,207</b>	<b>4.35%</b>	<b>5,189,138</b>	<b>1.62%</b>	<b>64,066,114</b>	<b>20.80%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>314,657,288</b>	<b>100.00%</b>	<b>320,279,841</b>	<b>100.00%</b>	<b>307,952,598</b>	<b>100.00%</b>

## งบกำไรขาดทุน (ตรวจสอบ)

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

## 1.10.6 นักลงทุนสัมพันธ์

ชื่อ : นางสาว แสงเดือน ลือสิริพรกุล

อีเมล : ir@summerpointtoken.finance

สถานที่ติดต่อ : เลขที่ 7 อาคารซัมเมอร์พอยท์ ซอยสุขุมวิท 69 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

## 1.11 ความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเสนอขาย

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	:	บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด จะรับหน้าที่ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	:	นาย จันทรวิช รัตนโกวิท ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ไม่ได้มีความสัมพันธ์ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล
ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)	:	ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย โดยมีครอบครัวรัตนโกวิทถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.0 จึงไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้นกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ BC ใดๆก็ตาม กลุ่มครอบครัวรัตนโกวิทมีความสัมพันธ์ในเชิงธุรกิจกับกลุ่ม BC โดยในปัจจุบัน มีการร่วมลงทุนกันในโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่ดำเนินการโดย BC บางโครงการ เช่น โรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เวย์นีย์ฮิลล์ โครงการคอฟ ฮิลล์ (Cove Hill) และโรงแรม เวย์นีย์ฮิลล์ ภูเก็ต ป่าตอง

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“MFC”) เป็นผู้ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นทรัสต์สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ที่ก่อตั้งโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ใช้ความชำนาญและความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ และต้องปฏิบัติงานอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี) ดังนั้น MFC จึงมีความเป็นอิสระจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล และไม่ได้มีความสัมพันธ์อื่นใดกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลนอกเหนือจากการเป็นทรัสต์สำหรับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ในครั้งนี้
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้วิจัยตลาดอิสระ (Independent Market Research: IMR)	: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“KF”) ทำหน้าที่ในการจัดทำรายงานเกี่ยวกับตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร เขตพื้นที่ถนนสุขุมวิท ตั้งแต่บริเวณสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพร้อมพงษ์ ถึงสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสบางนา เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาการลงทุน โดยข้อมูลจะครอบคลุมการวิเคราะห์ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร และภาพรวมตลาดในบริเวณพื้นที่ศึกษา และบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง ทั้งนี้ KF มีความเป็นอิสระจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล และไม่ได้มีความสัมพันธ์อื่นใดกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Appraiser)	: ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาจัดจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“KF”) และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (“Grand Asset”) สำหรับการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อโครงการซิมเมอร์พ้อยท์ โดยข้อมูลจะครอบคลุมรายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ข้อพิจารณาและสมมติฐานในการประเมินมูลค่า รวมถึงสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ ทั้งนี้ KF และ Grand Asset ไม่ได้มีความสัมพันธ์อื่นใดกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลนอกเหนือจากการเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

## 1.12 เทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล

### 1.12.1 สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)

สัญญาอัจฉริยะ หรือ Smart Contract บนระบบเครือข่ายบล็อกเชน (Blockchain) เป็นโปรแกรมหรือชุดคำสั่งที่ใช้ในการบริหารจัดการข้อมูล รวมถึงสิทธิในการปรับเปลี่ยนข้อมูลบนระบบเครือข่ายบล็อกเชน เมื่อมีการติดตั้ง (Deploy) สัญญาอัจฉริยะบนเครือข่ายบล็อกเชน เครือข่ายจะมีการกำหนดเลขที่ของสัญญาอัจฉริยะ (Contract Address) เพื่อใช้ในการอ้างอิงถึงชุดคำสั่งดังกล่าว และยังสามารถใช้ในการยืนยันได้ว่า สัญญาอัจฉริยะไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากที่ติดตั้งครั้งแรก ในส่วนของโทเคนดิจิทัล

เพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ จะถูกควบคุมโดยสัญญาอัจฉริยะบนระบบบล็อกเชน ซึ่งแบ่งเป็นสัญญาอัจฉริยะ 2 ชุดหลักดังต่อไปนี้

#### **สัญญาอัจฉริยะสำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัล**

สัญญาอัจฉริยะสำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัล มีหน้าที่ในการบริหารจัดการบัญชีของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ โดยผู้ควบคุมการเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Administrator) จะนำชุดคำสั่งของสัญญาอัจฉริยะไปติดตั้งบนเครือข่ายบล็อกเชน โดยใช้ ICO Administrator Address ทำให้ผู้ควบคุมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีสิทธิในการบริหารรายละเอียดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ ดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิในการกำหนดชื่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ในครั้งแรกที่ออกโทเคนดิจิทัล
- 2) สิทธิในการโอนความเป็นเจ้าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ให้กับผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัล (Issuer Administrator)

ภายหลังจากที่การระดมทุนเสร็จสิ้น สิทธิในการควบคุมโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์จะถูกโอนย้ายไปยังผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัล ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีสิทธิในการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ ดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิในการสร้างโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์
- 2) สิทธิในการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn)
- 3) สิทธิในการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์เข้าสู่กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุน

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

#### **ระบบงานการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน (Check Point and Transfer Module)**

เป็นชุดคำสั่งที่ใช้ในการจัดสรรโทเคนดิจิทัลภายหลังการระดมทุนเสร็จสิ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทำการเก็บข้อมูลของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัล (Wallet Address) ที่ได้รับการจัดสรร และทำการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ตามสิทธิที่ได้รับไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลผ่านสัญญาอัจฉริยะของโทเคนดิจิทัล ซึ่งระบบแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลจะเป็นตัวกำหนดว่า แต่ละกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์มีสิทธิในการโอนย้ายโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ปลายทางใดได้บ้าง โดยสิทธิในการโอนโทเคนดิจิทัลออกจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์จะอยู่ในการดูแลของเจ้าของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพียงผู้เดียวเท่านั้น

เมื่อครบกำหนดเวลาที่ต้องมีการจัดสรรผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ระบบรายงานจะทำหน้าที่ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจำนวนโทเคนดิจิทัลในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านการอ่านข้อมูลบัญชีผู้ถือโทเคนดิจิทัลจากสัญญาอัจฉริยะของโทเคนดิจิทัล เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้ข้อมูลดังกล่าวในการจัดสรรผลตอบแทน

#### **1.12.2 บล็อกเชนทีเคเอ็กซ์ (TKX Chain)**

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

#### **1.12.3 กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet)**

เพื่อความสะดวกของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเพื่อเป็นการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน รวมทั้งต่อต้านการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ลงทุนลงคะแนนกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อสร้าง

และใช้กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะอนุญาตให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ไปยังผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเท่านั้น และผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะไม่อนุญาตให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ส่วนตัว (Private Wallet) ที่ไม่ได้ผ่านกระบวนการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

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

### 1.13 การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์ที่จะนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

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

ปัจจุบัน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอยู่ระหว่างการพิจารณาศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลซึ่งเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เข้าจดทะเบียนซื้อขาย หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาแล้วเสร็จจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบต่อไป

กรณีที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลพิจารณารับจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายจะเป็นผู้ดำเนินการโอนเหรียญจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยจะต้องเป็นกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุนรายเดียวกับที่เป็นผู้ซื้อโทเคนดิจิทัลเท่านั้น ซึ่งภายหลังจะถูกจัดเก็บโดยศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตามหลักเกณฑ์และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องต่อไป

### 1.14 การจัดตั้งกองทรัสต์และทรัพย์สินในกองทรัสต์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Trust for Summer Point Token หนึ่ง ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว ทั้งนี้ กองทรัสต์สำหรับธุรกรรมเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์นี้เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลก่อตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรับจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทรัสต์มีหน้าที่เป็นทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในส่วนที่ 6 และเอกสารแนบ 5

### 1.15 ภาษีอากร

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีการเสียภาษีที่ต้องเสียเพิ่มเติม ดังนี้

- 1) การได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิ ซึ่งถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) กล่าวคือ เป็นเงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล
  - (ก) หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นผู้ลงทุนบุคคลธรรมดา ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิที่จะถูกจัดสรรตามสัดส่วนการถือครองโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00 ของเงินได้ตามมาตรา 50(2)(จ) แห่งประมวลรัษฎากร ปัจจุบันมีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 789) กำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายตามมาตรา 50(2)(จ) แห่งประมวลรัษฎากรไว้แล้วมีสิทธิเลือกไม่นำเงินได้นั้นมารวมคำนวณในการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา เฉพาะกรณีไม่ขอรับเงินภาษีที่ถูกหักไว้คืนหรือไม่ขอเครดิตภาษีที่ถูกหักไว้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ สำหรับเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40(4)(ข) ที่ได้รับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 เป็นต้นไป
  - (ข) หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นผู้ลงทุนบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิที่จะถูกจัดสรรตามสัดส่วนการถือครองโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จะไม่ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย อย่างไรก็ตาม ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องนำเงินได้ตามมาตรา 40(4)(ข) ดังกล่าว ไปรวมคำนวณเป็นรายได้ในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยการรับรู้รายได้ให้ใช้เกณฑ์สิทธิ ทั้งนี้ ตามมาตรา 65 แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งหากในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลผู้ลงทุนมีกำไรสุทธิ (รายได้หักด้วยรายจ่ายตามเงื่อนไขของประมวลรัษฎากร) ผู้ลงทุนต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20.0
- 2) การได้รับผลกำไรจากซื้อขายโทเคนดิจิทัลบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Capital Gain) ซึ่งถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ณ) กล่าวคือ เป็นผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนโทเคนดิจิทัลเฉพาะส่วนที่ตราเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุนไว้
  - (ก) หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นผู้ลงทุนบุคคลธรรมดา ผลกำไรจากซื้อขายโทเคนดิจิทัลบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Capital Gain) จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.0 ของเงินได้ตามมาตรา 50(2)(จ) แห่งประมวลรัษฎากร โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลยังคงมีหน้าที่ต้องนำเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40(4)(ณ) ไปรวมคำนวณเป็นเงินได้ที่ต้องเสียภาษีในการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และต้องเสียภาษีจากเงินได้สุทธิ (เงินได้พึงประเมิน หักค่าใช้จ่ายและค่าลดหย่อนตามกฎหมาย) ตามอัตราก้าวหน้าร้อยละ 5.0 – 35.0 โดยสามารถนำมาหัก ณ ที่จ่ายมาใช้เป็นเครดิตภาษีได้
  - (ข) หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นผู้ลงทุนบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ผลกำไรจากซื้อขายโทเคนดิจิทัลบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Capital Gain) จะไม่ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย อย่างไรก็ตาม ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องนำเงินได้ตามมาตรา 40(4)(ณ) ดังกล่าว ไปรวมคำนวณเป็นรายได้ในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยการรับรู้รายได้ให้ใช้เกณฑ์สิทธิ ทั้งนี้ ตามมาตรา 65 แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งหากในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลผู้ลงทุนมีกำไรสุทธิ (รายได้หักด้วยรายจ่ายตามเงื่อนไขของประมวลรัษฎากร) ผู้ลงทุนต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20.0

### 1.16 ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงต่อไปนี้รอบคอบร่วมกับข้อมูลอื่น ๆ ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ก่อนตัดสินใจลงทุน หากความเสี่ยงใดที่อาจมีอยู่ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้เกิดขึ้นจริง ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจได้รับผลกระทบด้านลบอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากความเสี่ยงที่กล่าวไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเชื่อว่ายังไม่มีความสำคัญในปัจจุบัน แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคต ปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบด้านลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่องและผลการดำเนินงานของผู้ถือโทเคนดิจิทัล หากกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจริง ราคาโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์อาจปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียมูลค่าเงินลงทุนบางส่วน หรือทั้งหมดได้

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

#### **1.16.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล และทรัพย์สินของโครงการ**

- 1) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้
- 2) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้นครบทั้งจำนวน
- 3) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายทรัพย์สินของโครงการเนื่องด้วยเป็นการลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)
- 4) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ BPKN3 และผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- 5) ความเสี่ยงด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)
- 6) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า อัตราการครองพื้นที่ และอัตราค่าเช่า
- 7) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการสรรหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของทรัพย์สินของโครงการ รวมถึงใกล้สิ้นสุดระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดิน
- 8) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของโครงการอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินของโครงการมีไม่เพียงพอ
- 9) ความสูญเสียที่มีได้มีการทำประกันภัยไว้หรือเกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัยอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้
- 10) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ และไม่มีผลการดำเนินงานให้อ้างอิง ทำให้นักลงทุนอาจมีข้อมูลไม่เพียงพอในการใช้อ้างอิงเพื่อตัดสินใจเข้าลงทุน
- 11) ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจไม่ได้แสดงมูลค่าที่แท้จริง และผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่า ราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้
- 12) ความเสี่ยงจากกรณีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการ
- 13) ความเสี่ยงจากกรณีที่ทรัพย์สินของโครงการและหุ้นสามัญของ BPKN3 ถูกใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืม
- 14) ความเสี่ยงจากกรณีที่ทรัพย์สินของโครงการที่ถูกเวนคืนจากหน่วยงานราชการ
- 15) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินของโครงการจะถูกจำหน่ายในมูลค่าที่ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัด
- 16) ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับข้อพิพาทและคดีความของ BPKN3
- 17) ความเสี่ยงจากประเด็นกฎหมายที่เกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการและการดำเนินงานของ BPKN3

#### **1.16.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ BPKN3**

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

เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงแต่งตั้งทราสต์เพื่อทำหน้าที่ในการคุ้มครองและดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อป้องกันไม่ให้หุ้นของ BPKN3 และทรัพย์สินของโครงการ ไม่ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทราสต์หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทราสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกรณีที่มีการกำหนดข้อกำหนด หรือหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือสัญญาก่อตั้งทราสต์ (โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทราสต์ในเอกสารแนบ 5) นอกจากนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถดำเนินการทางกฎหมายต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามคำรับรองที่ให้ไว้ตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

#### **1.16.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล และการเสนอขายครั้งนี้**

- 1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยกเลิกการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ หากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด
- 2) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ไม่ใช่หุ้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงไม่สามารถมีส่วนเกี่ยวข้องกับการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงนโยบาย และการดำเนินกิจการของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้
- 3) ความเสี่ยงที่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ไม่สามารถจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้
- 4) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์อาจมีสภาพคล่องในการซื้อขายต่ำ
- 5) ความเสี่ยงในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนอาจเลือกลงทุนในสินทรัพย์อื่นแทนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

#### **1.16.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่จะนำมาใช้เพื่อรองรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์**

- 1) กฎเกณฑ์ในการทำธุรกรรมที่มีในปัจจุบันที่ใช้บังคับกับเทคโนโลยีบล็อกเชน โทเคนดิจิทัล และการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ยังคงอยู่ระหว่างการพัฒนาแก้ไข ทำให้มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับแนวทางของกฎระเบียบในอนาคต
- 2) ภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ เช่น การลักลอบการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (hack) การติดมัลแวร์หรือความเสียหายอื่น ๆ ต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ หรือเครือข่ายบล็อกเชนที่ใช้ออกโทเคนดิจิทัล

#### **1.16.5 ปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ**

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

#### **1.17 จุดเด่นการลงทุนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์**

- 1) การนำคุณลักษณะเฉพาะของโทเคนดิจิทัลมาใช้สำหรับการระดมทุน ซึ่งเปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนทุกกลุ่มสามารถเข้าถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานได้ในระดับกว้าง
- 2) ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่มีศักยภาพทางธุรกิจสูง สามารถเข้าถึงระบบคมนาคมได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว พร้อมทั้งเชื่อมต่อไปยังสถานที่สำคัญอีกมากมาย
- 3) ทรัพย์สินของโครงการมีการออกแบบและก่อสร้างที่ทันสมัยและมีคุณภาพ มีพื้นที่ส่วนกลางที่อำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่าอย่างครบครัน ส่งผลให้มีอัตราการครองพื้นที่สูงและรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สามารถแข่งขันได้ในตลาด
- 4) โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์มีผู้เข้าเป็นบริษัทที่มีความน่าเชื่อถือจากหลากหลายกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งมีส่วนช่วยลดความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องและผิดนัดชำระค่าเช่า รวมถึงเพิ่มศักยภาพในการขยายพื้นที่เช่าและต่อสัญญาเช่าในระยะยาว ทรัพย์สินของโครงการได้รับการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญ



- 5) ทรัพย์สินของโครงการได้รับการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพที่มีความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เป็นอย่างดี จึงสามารถสร้างผลประโยชน์สูงสุดให้แก่ทุกภาคส่วน

#### **1.18 เจาะใจในการซื้อขาย และการโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลในตลาดรอง**

เพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรม ติดตาม และคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถซื้อ ขาย และโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ในตลาดรองผ่านศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลหรือผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ต. และกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเท่านั้น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังไม่อนุญาตให้มีการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ไม่ได้เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ ผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่ไม่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้

ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์แล้วเสร็จ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายจะได้รับโทเคนดิจิทัลของตนในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่แจ้งไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หลังจากที่คุณยซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลรับให้โทเคนดิจิทัลสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดรองได้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถเลือกได้ว่า จะทำการโอนโทเคนดิจิทัลของตนในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ ผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล หรือคงสภาพโทเคนดิจิทัลไว้แบบเดิม ทำให้กรณีโทเคนดิจิทัลสามารถเข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแล้วเสร็จโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในภาพรวมอาจจะอยู่ได้ทั้งบน Digital Wallet ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ ผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล และบน Token X Wallet

**ทั้งนี้ ในกรณีที่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือขึ้นทะเบียนกับผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลรวมกันมากกว่า 1 แห่ง การโอนโทเคนดิจิทัลระหว่างศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ ระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล จะขึ้นอยู่กับนโยบาย ระเบียบ กฎเกณฑ์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ/หรือ ผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่เกี่ยวข้อง โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย ระเบียบ กฎเกณฑ์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและ/หรือ ผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ รวมทั้งค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ต่อไป**

#### **1.19 ข้อควรระวัง**

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