

## ส่วนที่ 4

### ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

#### 1. ภาพรวมของโทเคนดิจิทัล

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ ที่จะทำการ ICO ในครั้งนี้มีจำนวนไม่เกิน 900,000,000 โทเคน โดยมีราคาเสนอขายที่ 0.50 บาทต่อโทเคน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการสร้างโทเคนบนที่เคเอกซ์บล็อกเชน (“TKX Chain”) ซึ่งเป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล การออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการทำงานตามรหัส (Code) ที่ระบุลงในสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) เพื่อสร้างโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ ให้แก่ผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัล หลังจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลครั้งนี้สำเร็จ อย่างไรก็ตาม ในส่วนงานที่ไม่สามารถดำเนินการผ่านสัญญาอัจฉริยะได้ เช่น การกำหนดรายชื่อผู้ที่ได้รับผลตอบแทน หรือการจ่ายผลตอบแทนและชำระคืนเงินต้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีการกำหนดเงื่อนไข และวิธีการในการจ่ายเพื่อเป็นกลไกเพิ่มเติมในการคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจะร่วมจัดเตรียมข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อดำเนินการจ่ายผลตอบแทนและเผาท่าลายโทเคนดิจิทัล ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับผลตอบแทนและสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.4.2

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

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล โดย BPKN3 จะนำส่งกระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะทำการรวบรวมข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน พิจารณานุมัติการทำรายการ รวมถึงดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามกรอบระยะเวลาและขั้นตอนที่กำหนด ซึ่งผลตอบแทนดังกล่าวจะเป็นรายได้จากค่าเช่าหลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน ในส่วนของการชำระคืนเงินต้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับการชำระคืนเงินต้นแยกเป็นคนละส่วนกับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิเพื่อผลประโยชน์ทางด้านภาษี โปรดพิจารณารายละเอียดการคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากการค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.4.2

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

#### 2. ลักษณะที่สำคัญโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์

##### 2.1 สิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการลงมติเกี่ยวกับเรื่องที่ระบุในข้อที่ 2.8 โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในข้อที่ 2.8 ทั้งนี้ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีผลผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกราย

##### 2.2 การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน

###### 2.2.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน

โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์เป็นการลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ที่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญาเช่าอย่างชัดเจน เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าระยะยาวแล้ว ผู้ลงทุนจะไม่ได้รับผลตอบแทนใด ๆ จากการขายทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งแตกต่างจากกรณีที่เป็นการลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ (Freehold) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงต้องดำเนินการทยอยชำระคืนเงินต้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยกำหนดมูลค่าเงินต้นทยอยคืนเป็นรายไตรมาสที่อัตราคงที่ร้อยละ 1.0 ของมูลค่าการระดมทุนครั้งแรก (หรือคิดเป็นมูลค่าเงินจำนวน 4.5 ล้านบาทต่อไตรมาส) ตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล ซึ่งจำนวนโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาท่าลายไปพร้อมกัน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล จะส่งผลให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ได้รับเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสนั้น แต่จำนวนโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังคงถูกเผาท่าลายไป ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงเสมือนขาดทุนเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสดังกล่าว

ทั้งนี้ กระแสเงินสดที่นำมาคำนวณเพื่อจ่ายเงินต้นทยอยคืนและผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ จะคำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ BPKN3 หลังหักเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ในส่วนของมูลค่ากระแสเงินสดคงเหลือที่เกินกว่ามูลค่าเงินต้นทยอยคืนในงวดนั้น ๆ จะถูกจัดสรรเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นลำดับถัดไป

#### **ตัวอย่างการคำนวณสัดส่วนการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน**

กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนได้

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

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

กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถจัดสรรเงินต้นทยอยคืนได้บางส่วน

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

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

กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนได้

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

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

ในกรณีนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่ได้รับเงินต้นทยอยคืนในแต่ละไตรมาสและถือเสมือนเป็นการขาดทุนเงินต้นทยอยคืนในแต่ละไตรมาส จำนวนไตรมาสละ 4.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขาดทุนเงินต้นรวม 18.0 ล้านบาทในปีดังกล่าว

## 2.2.2 ขั้นตอนการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืน

- 1) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ BPKN3 โอนกระแสรับจากค่าเช่าสิทธิตามสัญญา RSTA เข้าบัญชีธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยตรง ซึ่งบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีที่มีเงื่อนไขการเบิกถอน และถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)
- 2) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจัดทำสรุยอดผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิ และดำเนินการรวบรวมรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืน เพื่อจัดทำข้อมูลรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน (“ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล”) ผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี)
- 3) หลังจากรวบรวมรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืนตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้ว ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 4) ภายหลังจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการอนุมัติรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืน และอนุมัติการทำรายการจัดสรรผลตอบแทน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิพร้อมกับเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือจ่ายผ่านทางผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลหรือศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ตามนโยบายการจ่ายผลตอบแทน และตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยการจัดสรรดังกล่าวจะลดลงภายหลังจากการได้หักเงินค่าธรรมเนียมการแปลงสกุลเงิน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสตลอดจนภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ (ถ้ามี)
- 5) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะเริ่มคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืนในรอบการจ่ายนั้น โดยผลตอบแทนทั้งหมดที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป เช่น ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้นในวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568 (ตัวเลขสมมติเพื่อประกอบการอธิบาย) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิรอบแรกตั้งแต่วันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568 (วันเริ่มโครงการ) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568 เนื่องจากรอบวันที่ 10 มกราคม 2568 (วันเริ่มโครงการ) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568 น้อยกว่า 3 เดือน โดยจะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิ

ทั้งนี้ ภายหลังจากการดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิพร้อมกับเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแล้วเสร็จ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะนำส่งรายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการโทเคนดิจิทัลให้แก่ทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อประโยชน์ในการทำบัญชีและตรวจสอบการปฏิบัติงานที่ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โปรดศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเอกสารแนบ 5

## 2.2.3 วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืน

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

## 2.2.4 วิธีการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือจ่ายผ่านทางผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลหรือศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืนตามช่องทางการชำระเงิน ดังนี้

- 1) การโอนเงินเข้าบัญชี Cash Balance สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่กับผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลหรือศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ทั้งนี้ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลประสงค์จะถอนเงินออกจากบัญชี Cash Balance ที่เปิดไว้กับผู้ประกอบ

ธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลหรือศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจะมีค่าธรรมเนียมการถอนเงินตามที่ผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลหรือศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนด ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

- 2) การโอนเงินบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่ในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นอื่นใดที่ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิได้ตามที่กำหนด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับทราบล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนด ทั้งนี้ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิจะจ่ายในสกุลเงินบาท ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด โดยอาจมีการหักภาษีค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

## 2.2.5 การประกาศจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะประกาศรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ดังนี้

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

## 2.2.6 การเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) ตามระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัล

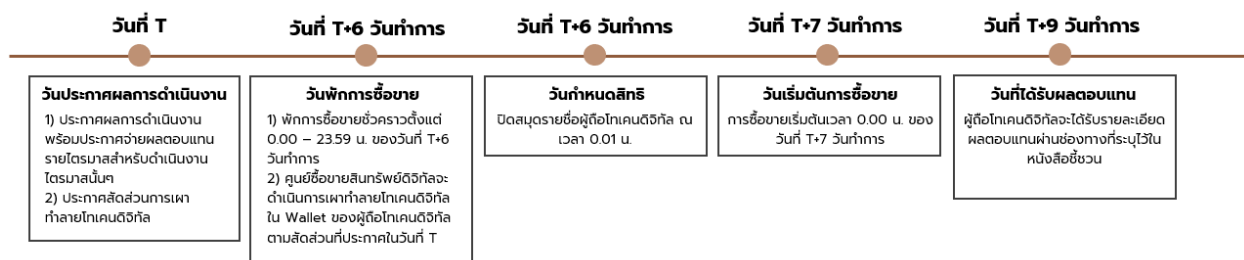
ภายหลังการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน จำนวนโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลายไปในสัดส่วนคงที่เท่ากับทุกไตรมาสที่อัตราร้อยละ 1.0 ของปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล จะส่งผลให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ได้รับเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสนั้น แต่จำนวนโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังคงถูกเผาทำลายไป ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงเสมือนขาดทุนเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสดังกล่าว โดยขั้นตอนการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลสามารถสรุปได้ ดังนี้

- 1) แจ้งวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดทราบล่วงหน้า 6 วันทำการก่อนวันหยุดทำการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ และกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนตามข้อ 2.2.3 โดยการแจ้งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จะถูกเผาทำลายในไตรมาสนั้น ๆ
- 2) ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลหยุดทำการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ ตั้งแต่เวลา 0.00 – 23.59 น. ของประเทศไทย และกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนเวลา 0.01 น. ของประเทศไทย ของวันเดียวกัน ตามข้อ 2.2.3 โดยผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะทำการคำนวณปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จะต้องถูกเผาทำลายสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายที่มีรายชื่อ ณ วันกำหนดสิทธิ และทำการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล ทั้งในส่วนที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ Digital Wallet ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล
- 3) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์เริ่มทำการซื้อขายอีกครั้งตั้งแต่วันที่ 0.00 น. ของประเทศไทย ของ 1 วันทำการนับจากวันหยุดทำการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ โดยจะเริ่มทำการซื้อขายโทเคนดิจิทัลที่คงเหลือทั้งหมดจากโทเคนดิจิทัลที่ถูกเผาทำลายแล้วตามข้อ 2)
- 4) แจ้งรายละเอียดโทเคนดิจิทัลคงเหลือ พร้อมกับรายละเอียดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนทราบภายใน 2 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนตามข้อ 2.2.3 โดยแจ้งผ่านทางอีเมลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละราย

- 5) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มคำนวณปริมาณการเผาทำลายนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่รอบการเผาทำลายรายไตรมาสแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะงดการเผาทำลายในรอบนั้น โดยปริมาณการเผาทำลายจะถูกสะสมเพื่อดำเนินการรวมกันในไตรมาสถัดไป เช่น ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้นในวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568 (ตัวเลขสมมติเพื่อประกอบการอธิบาย) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะคำนวณปริมาณการเผาทำลายรายไตรมาสตั้งแต่วันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568 (วันเริ่มโครงการ) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568 แต่เนื่องจากรอบวันที่ 10 มกราคม 2568 (วันเริ่มโครงการ) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568 น้อยกว่า 3 เดือน จึงสะสมปริมาณการเผาทำลายไปเพื่อดำเนินการรวมกันในไตรมาสถัดไป อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่โทเคนดิจิทัลคงเหลือจากการเผาทำลายตามอัตราคงที่ร้อยละ 1.0 ต่อไตรมาส โทเคนดิจิทัลที่เหลือนับรวมจะถูกเผาทำลายพร้อมกันในช่วงไตรมาสสุดท้ายของโครงการ

## 2.3 สรุปแผนภาพการจัดสรรผลตอบแทนและการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล

แผนภาพสรุปการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนในช่วงปีบัญชี 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)

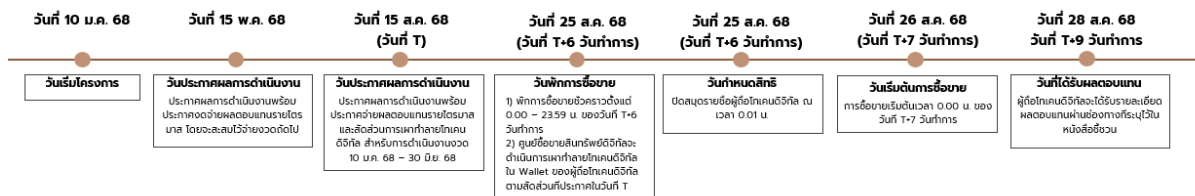
- หมายถึง ภายหลังจากวันพักการซื้อขาย จะเปิดดำเนินการให้ซื้อขายโทเคนดิจิทัลในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้อีกครั้ง ณ เวลา 0.00 น. ของวันที่ T+7 วันทำการ

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

หมายถึง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับผลตอบแทนผ่านช่องทางที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ตัวอย่างแผนภาพสรุปการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืนครั้งแรก (สมมติวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์คือวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568)

**แผนภาพสรุปการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืนครั้งแรก (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 รวมถึงประกาศสัดส่วนการเผ่ายกจ่ายโทเคนดิจิทัลสำหรับการงวดดำเนินงานวันที่ 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 เพื่อดำเนินการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลใน Wallet ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัดส่วนที่ประกาศ ณ วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2568

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

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

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

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

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

หมายถึง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับผลตอบแทนผ่านช่องทางที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนในวันที่ วันที่ 28 สิงหาคม พ.ศ. 2568

**2.4 ตัวอย่างการคำนวณสำหรับการเพิกถอนโทเคนดิจิทัล และการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับ****2.4.1 การคำนวณสำหรับการเพิกถอนโทเคนดิจิทัล****สมมติฐาน**

- ณ วันที่เสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยต์ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก มีจำนวนโทเคนดิจิทัลทั้งหมดไม่เกิน 900,000,000.0000 โทเคน ซึ่งโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยต์นี้จะมีหน่วยเล็กที่สุดเท่ากับ 0.0001 โทเคนดิจิทัล (หน่วยย่อยที่สุดคิดเป็นทศนิยม 4 ตำแหน่ง)
- ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพิกถอนโทเคนดิจิทัลไปในสัดส่วนคงที่เท่ากับทุกไตรมาส ที่อัตราร้อยละ 1.0 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้

โดยกำหนดให้

จำนวนโทเคนดิจิทัลตั้งต้น	=	จำนวนโทเคนดิจิทัล ณ วันที่กำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน
จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเพิกถอน	=	จำนวนโทเคนดิจิทัล ณ วันที่กำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน x อัตราการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลที่ร้อยละ 1.0 ต่อไตรมาส
จำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือ	=	จำนวนโทเคนดิจิทัลตั้งต้น - จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเพิกถอน

**ตัวอย่างการคำนวณ**

จากสมมติฐานและสูตรการคำนวณข้างต้น สามารถคำนวณจำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเพิกถอนและคงเหลือทั้งหมดในระบบได้ ดังนี้

จำนวนโทเคนดิจิทัลตั้งต้น	=	900,000,000.0000 โทเคน
จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเพิกถอน	=	900,000,000.0000 โทเคน x 1%
	=	9,000,000.0000 โทเคน
จำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือ	=	900,000,000.0000 โทเคน - 9,000,000.0000 โทเคน
	=	891,000,000.0000 โทเคน

สมมติให้ ณ วันที่กำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน นาย ก. ถือโทเคนดิจิทัลจำนวน 1,000.0000 โทเคน ดังนั้น จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเพิกถอนและคงเหลือของเฉพาะนาย ก. เป็นดังนี้

จำนวนโทเคนดิจิทัลตั้งต้น	=	1,000.0000 โทเคน
จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเพิกถอนของ	=	1,000.0000 x 1%
นาย ก.	=	10.0000 โทเคน
จำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือของนาย ก.	=	1,000.0000 - 10.0000
	=	990.0000 โทเคน

**2.4.2 การคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับ**

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนในงวดการดำเนินงานใด ๆ แบ่งเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน ซึ่งผลตอบแทนทั้งหมดนี้จะถูกจ่ายออกพร้อมกันดังที่ระบุไว้ในข้อ 2.2 และตามทีสรุปไว้ในแผนภาพในข้อ 2.3 อย่างไรก็ตาม **ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับผลตอบแทนในงวดใดงวดหนึ่งน้อยกว่า 0.01 บาท ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่มีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากการถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยต์ในงวดนั้น ๆ**

<b>กระแสเงินสดจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล</b>	=	กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ BPKN3
	-	ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานของ BPKN3
	-	เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต (Maintenance Reserve)
	-	เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคลของ BPKN3 (ถ้ามี)
	-	เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินขึ้นต้นของ BPKN3 (ถ้ามีน้อยกว่าจำนวนขั้นต่ำที่กำหนดไว้)

<b>กระแสเงินสดสุทธิจ่ายผลตอบแทนผู้ถือโทเคนดิจิทัล</b>	=	กระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล <ul style="list-style-type: none"> <li>– ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล</li> <li>– เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคลของผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)</li> <li>– เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินขึ้นต่ำของผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ถ้าน้อยกว่าจำนวนขั้นต่ำที่กำหนดไว้)</li> </ul>
<b>ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ</b>	=	กระแสเงินสดสุทธิจ่ายผลตอบแทนผู้ถือโทเคนดิจิทัล <ul style="list-style-type: none"> <li>– มูลค่าเงินต้นทยอยคืน</li> </ul>
โดยที่		
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ BPKN3	หมายถึง	กระแสเงินสดจากกิจกรรมหลักที่ก่อให้เกิดรายได้ของ BPKN3 เช่น รายได้ค่าเช่า รายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ที่จอดรถ และรายได้อื่น ๆ เป็นต้น
ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานของ BPKN3	หมายถึง	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของ BPKN3 เช่น เงินเดือนผู้บริหารและพนักงาน ค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายด้านการรักษาความปลอดภัยและความสะอาด ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายประกันภัย ค่าเช่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ค่าใช้จ่ายผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เป็นต้น
เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต (Maintenance Reserve)	หมายถึง	การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของเงินสดที่กันสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์ในอนาคต
เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล	หมายถึง	การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของเงินสดที่กันสำรองไว้สำหรับการจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของทั้ง BPKN3 และผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)
เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินขึ้นต่ำ	หมายถึง	เงินสดที่ต้องสำรองเพิ่มในกรณีที่เงินสดคงเหลือต่ำกว่า 4.0 ล้านบาทของ BPKN3 และ 4.0 ล้านบาทของผู้ออกโทเคนดิจิทัล (Minimum Cash Requirement)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	หมายถึง	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เช่น ค่าธรรมเนียมทรีสตี เงินเดือนผู้บริหารและพนักงาน ค่าใช้จ่ายผู้สอบบัญชี ค่าใช้นักลงทุนสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายงานบริการนายทะเบียนผู้รับผลประโยชน์ ค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เป็นต้น
มูลค่าเงินต้นทยอยคืน	หมายถึง	มูลค่าเงินต้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่กำหนดให้มีการชำระคืนในอัตราคงที่ที่ร้อยละ 1.0 ต่อไตรมาส ของมูลค่าการระดมทุนครั้งแรก



**ตัวอย่างการคำนวณ**

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

รายการ	มูลค่า (หน่วย: ล้านบาท)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ BPKN3	16.2
หัก: ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานของ BPKN3	(5.6)
หัก: เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต (Maintenance Reserve)	(0.3)
หัก: เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคลของ BPKN3 (ถ้ามี)	-
หัก: เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินขั้นต่ำของ BPKN3 (ถ้าน้อยกว่าจำนวนขั้นต่ำที่กำหนดไว้)	-
กระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	10.3
หัก: ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	(1.3)
หัก: เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคลของผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)	(0.5)
หัก: เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินขั้นต่ำของผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ถ้าน้อยกว่าจำนวนขั้นต่ำที่กำหนดไว้)	-
กระแสเงินสดสุทธิจ่ายผลตอบแทนผู้ถือโทเคนดิจิทัล	8.5

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ พร้อมทั้งชำระคืนเงินต้นให้แก่ผู้ลงทุนในอัตราร้อยละ 1.0 ของมูลค่าการระดมทุนทั้งหมด และจะมีการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลรายไตรมาสในอัตราคงที่ที่ร้อยละ 1.0 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้

**ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจำนวน 360,000 โทเคน จะได้รับผลตอบแทนทั้งหมดในไตรมาสที่ 1 ดังต่อไปนี้**เงินต้นทยอยคืน

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

เงินต้นทยอยคืนจากการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1 ปีที่ 1 ของโครงการโทเคนดิจิทัล	= (360,000.0000 โทเคน x 0.50 บาทต่อโทเคน) x 1%
	= 180,000 บาท x 1%
	= <b>1,800 บาท</b>

ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ

ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ	= (กระแสเงินสดสุทธิจ่ายผลตอบแทนผู้ถือโทเคนดิจิทัล x สัดส่วนโทเคนดิจิทัลที่ถือครอง)
	= (มูลค่าเงินต้นทยอยคืน - มูลค่าเงินต้นทยอยคืน)
	= (8.5 ล้านบาท x 0.04%) - 1,800 บาท
	= 3,400 บาท - 1,800 บาท
	= <b>1,600 บาท</b>

จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ถูกเผาทำลายและปริมาณคงเหลือ

มูลค่าโทเคนดิจิทัลที่ถูกเผาทำลายในช่วงอายุโทเคนดิจิทัล ใน = 360,000.0000 โทเคน x 1%  
อัตราร้อยละ 1.0 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้ = **3,600.0000 โทเคน**

มูลค่าโทเคนดิจิทัลคงเหลือ ภายหลังการเผาทำลายโทเคน = 360,000.0000 โทเคน – 3,600.0000 โทเคน  
ดิจิทัลในอัตราร้อยละ 1.0 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลโทเคนดิจิทัล = **356,400.0000 โทเคน**  
ที่จำหน่ายได้

ดังนั้น ในไตรมาสที่ 1 รอบการดำเนินงานวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2568 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจำนวน 360,000 โทเคน จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ จำนวน 1,600 บาท และเงินต้นทยอยคืนจำนวน 1,800 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,400 บาท อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณารอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกพบว่า มีระยะเวลาของรอบการจ่ายน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะทำการงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน โดยจะสะสมผลตอบแทนดังกล่าวเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป ซึ่งคือไตรมาสที่ 2 รอบการดำเนินงานวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2568 – 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568

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

**2.5 การสิ้นสุดโครงการ**

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยที่มีระยะเวลาการดำเนินโครงการตามอายุสิทธิการเช่าที่ดินของทรัพย์สินของโครงการ โดยนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ จนถึงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592 ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลได้ถึงเวลา 23.59 น. ของประเทศไทยของวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592 โดยให้ถือเอาวันและเวลาดังกล่าวเป็นวันกำหนดรายชื้อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนในงวดสุดท้าย โดยขั้นตอนการจ่ายผลตอบแทนและเผาทำลายโทเคนดิจิทัลจะสามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยที่ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล แจ้งวันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อย รวมถึงแจ้งวันที่ครบกำหนดอายุโครงการโทเคนดิจิทัลให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าตามเงื่อนไขของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลก่อนวันที่จะเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ผ่านทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 2) แจ้งวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดทราบล่วงหน้า 6 วันทำการก่อนวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592 และกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนโดยการแจ้งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จะถูกเผาทำลายในงวดสุดท้าย
- 3) ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลหยุดทำการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อย ตั้งแต่วันที่ 23.59 น. ของประเทศไทยของวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592 เป็นต้นไปและจะไม่มีการกลับมาเปิดซื้อขายอีก และกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืน ณ เวลา 23.59 น. ของวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592 ของประเทศไทย โดยโทเคนดิจิทัลทั้งหมดจะถูกเผาทำลายทั้งในส่วนที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ Digital Wallet ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล
- 4) แจ้งรายละเอียดการจัดสรรรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนทราบภายใน 2 วันทำการนับแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2592 โดยแจ้งผ่านทางอีเมลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละราย
- 5) การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนในงวดสุดท้ายจะเกิดขึ้นภายใน 3 วันทำการหลังวันที่ 15 พฤศจิกายน 2592 ภายหลังจากการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนใน

งวดสุดท้ายแล้วเสร็จ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ทั้งหมดจะถูกโอนไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) ซึ่งเป็นการทำลายตามกระบวนการทางอิเล็กทรอนิกส์

## 2.6 กรณีเหตุการณ์

เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุการณ์

- 1) ในกรณีที่ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิภายหลังการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในข้อ 2.4.2 แต่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่นำมาจัดสรรเป็นผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์จะไม่มีการรับประกันรายรับสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จึงอาจมีกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ และ/หรือการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในข้อ 2.4.2 ซึ่งกรณีดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นเหตุการณ์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- 2) เมื่อ BPKN3 ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน หรือไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพัน และ/หรือ หน้าที่ของตนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA
- 3) เมื่อ BPKN3 เลิกจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) หรือ กระทำการหรืองดเว้นกระทำการอันเป็นการผิดสัญญาการให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่ชำระค่าตอบแทน หรือ หักเงินใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว และมีได้ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีที่ต้องมีการเลิกจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งได้รับมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
- 4) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้มละลายตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 หรือเพื่อขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) เมื่อมีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการที่ขัดแย้งกฎหมายอันส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการดังกล่าวเป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่ไม่ได้เป็นความผิด และอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น
- 6) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 เข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการ หรือชำระบัญชี
- 7) เมื่อวิธีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 โดยไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

เมื่อทรัสต์ทราบถึงหรือได้รับแจ้งว่า ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ชำระเงินใด ๆ ตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเกินกว่า 1 ไตรมาส หรือ BPKN3 ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA เกินกว่า 1 ไตรมาส ให้ทรัสต์ส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 (กรณี BPKN3 เป็นผู้กระทำผิดหน้าที่) ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 30 วัน ทั้งนี้ หากเกิดเหตุดังกล่าวภายในช่วงระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนเพื่อการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนมีผลใช้บังคับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้ดำเนินการแจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุการณ์ข้างต้นทันทีที่ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในกรณีที่ BPKN3 เป็นผู้กระทำผิดหน้าที่ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้ดำเนินการแจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุการณ์ข้างต้นทันทีที่ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

**2.7 การดำเนินการของทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์**

เมื่อเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.6 ให้ทรัสต์ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

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

**การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการเนื่องจากมีเหตุการณ์**

ในกรณีที่ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการ ตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจากมีเหตุการณ์ ทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) ให้ทรัสต์จัดให้มีการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือมีมติในฐานะผู้ถือหุ้นให้ BPKN3 จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ โดยการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินโครงการ โดยวิธีการที่โปร่งใส และเป็นมาตรฐานหรือที่ปฏิบัติกันเป็นการทั่วไปในการประมูลซื้อขาย ทรัพย์สินประเภทนั้น ๆ และจะต้องขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ซึ่งให้ราคาสูงสุด
- 2) ในกรณีที่ทรัสต์ ในฐานะผู้ถือหุ้นของ BPKN3 มีมติให้ BPKN3 จำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เนื่องจากมีเหตุการณ์ ในมติดังกล่าวต้องระบุบัญชีที่ทรัสต์เปิดไว้เพื่อกองทรัสต์ที่ BPKN3 ต้องนำเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินโครงการดังกล่าวฝากเข้าบัญชีนั้น
- 3) ให้ทรัสต์ใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ (หุ้นใน BPKN3) ซึ่งมีอายุไม่เกิน 6 เดือน หรือจัดให้มีการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงประกอบการดำเนินการประกวดราคาเพื่อจำหน่ายทรัพย์สิน ทั้งนี้ มูลค่าจากการประเมินเป็นเพียงตัวเลขที่ทรัสต์ใช้อ้างอิงเท่านั้น ไม่ใช่หน้าที่หรือข้อบังคับของทรัสต์ที่จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินให้ได้ไม่น้อยกว่ามูลค่าหรือราคาประเมินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่มีมูลค่าหรือราคาต่ำกว่าราคาประเมินจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการหรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 4) ทรัสต์อาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใด เพื่อให้คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลแก่ทรัสต์ในการดำเนินการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายข้างต้นให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยสามารถเรียกคืนค่าใช้จ่ายจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการได้
- 5) เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการ หลังจากหักภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนทรัสต์ ค่าจ้างที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวตามเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยว

เนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ที่ต้องจ่ายให้แก่ทรัสต์หรือบุคคลอื่นใด ให้ทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต่อไป และ

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

## **2.8 การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขที่ระบุในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ในสาระสำคัญที่จะต้องมีการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล**

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยที่มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบจากการดำเนินการตามหลักหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ จะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงมติหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้ การขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถดำเนินการได้ดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการโครงการ
- 2) เมื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งถือโทเคนดิจิทัลรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.00 ของโทเคนดิจิทัลที่ออกและเสนอขายทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยระบุเหตุผลในการเรียกขอมติไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องดำเนินการแจ้งวันกำหนดสิทธิภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล

### **2.8.1 มติ**

หลักเกณฑ์การดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัล และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล อ้างอิงตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กว. 15/2561

#### **2.8.1.1 มติทั่วไป**

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 50.0 ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ส่งกลับหนังสือขอมติและมีสิทธิออกเสียง

- (ก) การเปลี่ยนแปลงและแต่งตั้งทรัสต์ในกองทรัสต์
- (ข) การกำหนดคำตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่บริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะว่าจ้าง
- (ค) เรื่องสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ
- (ง) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ (ก) ถึง (ค)

#### **2.8.1.2 มติพิเศษ**

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.0 ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ส่งกลับหนังสือขอมติและมีสิทธิออกเสียง

- (ก) การขายหรือจำหน่ายไปซึ่งหุ้นใน BPKN3 โดยทรัสต์ หรือการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการโดย BPKN3 เฉพาะในกรณีที่นอกเหนือจากขอบเขตที่กำหนดไว้แล้วในหนังสือชี้ชวน
- (ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินโครงการเนื่องจากมีเหตุพิสดาร ในกรณีที่ราคาจำหน่ายทรัพย์สินมีมูลค่าต่ำกว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการที่ใช้สำหรับอ้างอิง
- (ค) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทน หรือการจัดสรรผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- (ง) การดำเนินการที่ส่งผลต่ออายุโครงการ เช่น การไต่ถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พอยท์ก่อนกำหนด
- (จ) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่ออายุ หรือยกเลิกสัญญาที่สำคัญในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญ เช่น สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าที่ดิน
- (ฉ) การเลิกกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ
- (ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ (ก) ถึง (จ)

## 2.8.2 วิธีการขอมติ

### 1) หนังสือขอมติ

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

### 2) วันกำหนดสิทธิ

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

### 3) ระยะเวลาและวิธีการจัดส่งหนังสือขอมติ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะส่งหนังสือขอมติทางอิเล็กทรอนิกส์ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยส่งทางช่องทางอีเมลหรือวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นใด รวมถึงจัดให้มีการประกาศในเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันเปิดให้ลงมติ

### 4) องค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

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

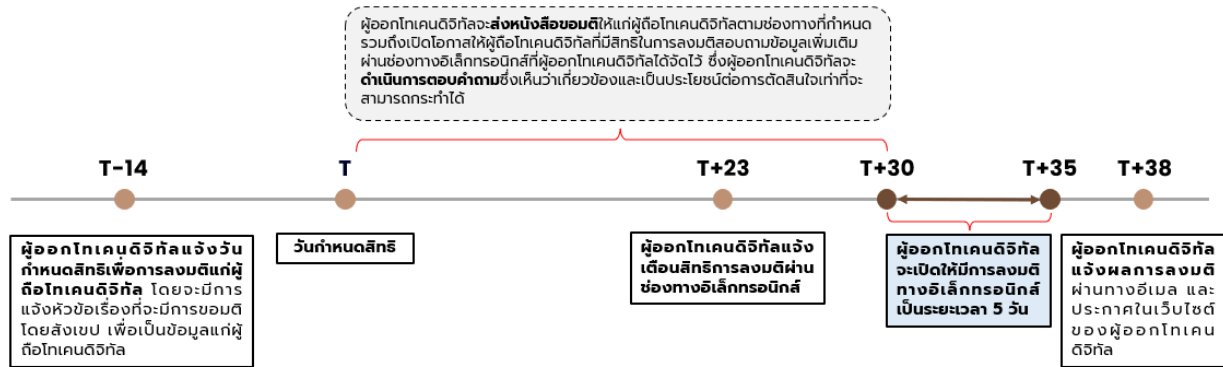
### 5) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลที่ตนถือ โดยการนับคะแนนเสียงจะอ้างอิงจากรายชื่อและจำนวนโทเคนดิจิทัลซึ่งระบุรายชื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลรายนั้นจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในเรื่องนั้น ๆ

## 2.8.3 วิธีการลงมติ

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

รูปภาพ 2.8.3 – 1 แผนภาพแสดงการดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล



## 2.8.4 การแจ้งผลการลงมติ

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะแจ้งผลการลงมติให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบผ่านทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายใน 3 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาลงมติ

## 3. การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปีของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (IRR Sensitivity Analysis)

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

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวระหว่างอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปีของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (IRR Sensitivity Analysis) กับตัวแปรที่สำคัญ คือ อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการ จะคำนวณโดยกำหนดให้ข้อมูลอัตราการครองพื้นที่ และอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการเป็นปัจจัยผันแปร และข้อมูลอื่น ๆ เป็นปัจจัยคงที่ สมมติฐานที่สำคัญสามารถสรุปได้ตามตารางด้านล่างนี้

ตาราง 3 - 1 ตารางสมมติฐานปัจจัยคงที่สำหรับการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR)

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

สมมติฐาน	
	กับราคาค่าเช่าตลาด และความสามารถในการเจรจาต่อรองอัตราค่าเช่าและค่าบริการของเจ้าของโครงการ และ/หรือ ผู้บริหารหรือสิ่งหาริมทรัพย์ผู้เช่า
3. อัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการ	
พื้นที่พาณิชยกรรม (ชั้นที่ 1)	ร้อยละ 10.0 ทุกรอบการต่อสัญญาใหม่ โดยปกติสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี
พื้นที่สำนักงาน (ชั้นที่ 2 – 5)	ร้อยละ 10.0 ทุกรอบการต่อสัญญาใหม่ โดยปกติสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี
รายได้อื่น	
รายได้อื่น	<p>รายได้ในส่วนนี้ประกอบไปด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) รายได้จากตลาดและการส่งเสริมการขาย</li> <li>2) รายได้ตามจริงที่เกิดจากการเรียกเก็บกับผู้เช่า เช่น รายได้จากการใช้งานสาธารณูปโภค รายได้จากค่าโถงคมนาคม รายได้จากค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รายได้จากค่าประกันภัย รายได้จากค่าอากรแสตมป์ ฯลฯ</li> <li>3) รายได้อื่น เช่น รายได้จากรถยนต์ รายได้จากยกเลิกสัญญา ฯลฯ</li> </ol> <p>รายได้ส่วนนี้ประมาณการจากร้อยละสัดส่วนของรายได้แต่ละประเภทเทียบกับรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการในช่วงปีก่อนหน้า หรือประมาณการจากรายได้จริงที่เกิดขึ้นในช่วงปีก่อนหน้า และกำหนดให้มีการปรับรายได้ส่วนนี้เพิ่มร้อยละ 3.0 ทุกปี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับคุณลักษณะของรายได้แต่ละประเภท</p>
ค่าใช้จ่าย	
ค่าใช้จ่าย	<p>ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ประกอบไปด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ค่าสาธารณูปโภคเรียกเก็บจริงจากหน่วยงานรัฐทั้งในส่วนพื้นที่เช่ารายย่อย และส่วนกลาง เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ฯลฯ</li> <li>2) ค่าจ้างผู้บริหารทรัพย์สิน</li> <li>3) ค่าจ้างพนักงานและค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ</li> <li>4) ค่าบริการรักษาความปลอดภัย และบริการทำความสะอาด</li> <li>5) ค่าใช้จ่ายทางการตลาด</li> <li>6) ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน</li> <li>7) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>8) ค่าประกันภัย</li> <li>9) ค่าใช้จ่ายอื่น</li> </ol> <p>ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ประมาณการจากร้อยละสัดส่วนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภทเทียบกับรายได้รวมที่เกิดขึ้นในปีก่อนหน้า หรือประมาณการจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในช่วงปีก่อนหน้า และกำหนดให้มีการปรับค่าใช้จ่ายส่วนนี้เพิ่มร้อยละ 3.0 – 5.0 ทุกปี หรือประมาณค่าใช้จ่ายตามสัญญาจริง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับคุณลักษณะของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท</p>
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	<p>ปีที่ 1 – ปีที่ 6: ร้อยละ 1.5 ของรายได้ทั้งหมดในปีนั้น ๆ ของโครงการ</p> <p>ปีที่ 7 – ปีที่ 16: ร้อยละ 2.5 ของรายได้ทั้งหมดในปีนั้น ๆ ของโครงการ</p> <p>ปีที่ 17 เป็นต้นไป: ร้อยละ 5.0 ของรายได้ทั้งหมดในปีนั้น ๆ ของโครงการ</p>
สำรองค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	<p>ปีที่ 1 – ปีที่ 6: ร้อยละ 2.5 ของรายได้ทั้งหมดในปีนั้น ๆ ของโครงการ</p> <p>ปีที่ 7 – ปีที่ 16: ร้อยละ 2.0 ของรายได้ทั้งหมดในปีนั้น ๆ ของโครงการ</p> <p>ปีที่ 17 เป็นต้นไป: ไม่มีการสำรองค่าปรับปรุงอาคาร เนื่องจากใกล้สิ้นสุดอายุสัญญา</p>

#### **กรณีที่กำหนดสมมติฐานให้อัตราการครองพื้นที่และอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามตารางสมมติฐาน**

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



**กรณีที่กำหนดให้อัตราการครองพื้นที่มีการปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญและคงที่ตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล และไม่มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าและค่าบริการภายหลังปีที่ 5 ของโครงการ (อ้างอิงจากสมมติฐานในการวิเคราะห์ตามการศึกษาภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 ของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ KF)**

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

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

#### 4. เทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล

##### 4.1 สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)

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

##### 4.1.1 สัญญาอัจฉริยะสำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัล

สัญญาอัจฉริยะสำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัล มีหน้าที่ในการบริหารจัดการบัญชีของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนชมเมอร์พอยท์ โดยผู้ควบคุมการเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Administrator) จะนำชุดคำสั่งของสัญญาอัจฉริยะไปติดตั้งบนเครือข่ายบล็อกเชน โดยใช้ ICO Administrator Address ทำให้ผู้ควบคุมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีสิทธิในการบริหารรายละเอียดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนชมเมอร์พอยท์ ดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิในการกำหนดชื่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนชมเมอร์พอยท์ในครั้งแรกที่ออกโทเคนดิจิทัล
- 2) สิทธิในการโอนความเป็นเจ้าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนชมเมอร์พอยท์ให้กับผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัล (Issuer Administrator)

หลังจากที่การระดมทุนเสร็จสิ้น สิทธิในการควบคุมโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนชมเมอร์พอยท์จะถูกโอนย้ายไปยังผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัล ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีสิทธิในการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนชมเมอร์พอยท์ ดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิในการสร้างโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนชมเมอร์พอยท์
- 2) สิทธิในการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn)
- 3) สิทธิในการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนชมเมอร์พอยท์เข้าสู่กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุน

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทำหน้าที่เป็นผู้ควบคุมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัลของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนชมเมอร์พอยท์ โดย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะได้รับกุญแจส่วนตัว (Private Key) คนละ 2 ชุด เพื่อใช้สำหรับการดำเนินธุรกรรมและทำหน้าที่เป็น

รหัสผ่านในการเข้ากระเป๋าสตางค์อิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งถูกแจกจ่ายล่วงหน้าจะได้รับดูแลรักษาและจัดเก็บอยู่ในสถานที่ปลอดภัยและไม่เปิดเผยข้อมูลของสถานที่จัดเก็บ

#### 4.12 ระบบงานการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พอยท์ (Check Point and Transfer Module)

เป็นชุดคำสั่งที่ใช้ในการจัดสรรโทเคนดิจิทัลภายหลังการระดมทุนเสร็จสิ้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทำการเก็บข้อมูลของกระเป๋าสตางค์อิเล็กทรอนิกส์ของผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัล (Wallet Address) ที่ได้รับการจัดสรร และทำการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พอยท์ตามสิทธิที่ได้รับไปยังกระเป๋าสตางค์อิเล็กทรอนิกส์ของผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลผ่านสัญญาอัจฉริยะของโทเคนดิจิทัล ซึ่งระบบแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลจะเป็นตัวกำหนดว่า แต่ละกระเป๋าสตางค์อิเล็กทรอนิกส์มีสิทธิในการโอนย้ายโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าสตางค์อิเล็กทรอนิกส์ปลายทางใดบ้าง โดยสิทธิในการโอนโทเคนดิจิทัลออกจากกระเป๋าสตางค์อิเล็กทรอนิกส์จะอยู่ในการดูแลของเจ้าของกระเป๋าสตางค์อิเล็กทรอนิกส์เพียงผู้เดียวเท่านั้น

เมื่อครบกำหนดเวลาที่ต้องมีการจัดสรรผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ระบบรายงานจะทำหน้าที่ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจำนวนโทเคนดิจิทัลในกระเป๋าสตางค์อิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านการอ่านข้อมูลบัญชีผู้ถือโทเคนดิจิทัลจากสัญญาอัจฉริยะของโทเคนดิจิทัล เพื่อให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลใช้ข้อมูลดังกล่าวในการจัดสรรผลตอบแทน โดยสัญญาอัจฉริยะทั้งหมด จะถูกจัดเก็บไว้ที่

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

#### 4.13 ข้อเสนอแนะจากผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ

บริษัท อินสเปก จำกัด ได้รับมอบหมายจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลให้ปฏิบัติงานโครงการจ้างที่ปรึกษาตรวจสอบความปลอดภัยของสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) สำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พอยท์ ในวันที่ 16 กันยายน พ.ศ. 2567 โดยมีขอบเขตการดำเนินงานดังนี้

- 1) ตรวจสอบซอร์ซโค้ดของสัญญาอัจฉริยะเพื่อประเมินความเสี่ยง และค้นหาช่องโหว่ด้านความมั่นคง ปลอดภัย ด้วยโปรแกรมอัตโนมัติ และผู้เชี่ยวชาญ
- 2) จัดทำรายงานเพื่ออธิบายช่องโหว่ ระดับความเสี่ยง ผลกระทบ และให้คำแนะนำในการแก้ไขช่องโหว่จากการตรวจสอบ ผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะมีข้อเสนอแนะที่สำคัญ ดังต่อไปนี้
  - 1) เสนอแนะให้มีการใช้ community-run governance กับสัญญาอัจฉริยะ สำหรับฟังก์ชันที่มีการเปลี่ยนค่าของตัวแปรสำคัญของสัญญาอัจฉริยะที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล หากไม่สามารถใช้ community-run governance ได้ มีการแนะนำให้ใช้ timelock mechanism ในการหน่วงเวลาของคำสั่งไปอีก 24 ชั่วโมงถึงจะมีผล และมีการเสนอให้มีการสร้างตำแหน่ง operator แยกกับ owner สำหรับใช้งานฟังก์ชันที่ไม่ต้องการให้ได้รับผลกระทบของ timelock mechanism นอกเหนือจาก timelock mechanism สามารถใช้ Multi-sig Wallet เพื่อให้ในกรณีที่จะมีการเรียกใช้ฟังก์ชันที่มีการเปลี่ยนค่าของตัวแปรสำคัญของสัญญาอัจฉริยะที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล จะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ได้รับอนุญาตหลายรายไม่ใช่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่เพียงผู้เดียว
  - 2) เสนอแนะให้มีการกำหนดเวอร์ชันย่อยของ solidity version 0.8.25 ให้เป็นเวอร์ชันที่มีการปรับปรุงล่าสุด คือ solidity version 0.8.27

โดยสัญญาอัจฉริยะสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พอยท์ได้มีการปรับปรุงแก้ไขให้เป็นไปตามข้อเสนอแนะของบริษัท อินสเปก จำกัด เรียบร้อยแล้ว โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้แก้ไขสัญญาอัจฉริยะตามคำแนะนำในข้อ 1) โดยวิธี multi-sig

wallet ซึ่งผู้ที่จะต้องอนุมัติในกรณีที่มีการเรียกใช้ฟังก์ชันที่มีการเปลี่ยนค่าของตัวแปรสำคัญของสัญญาอัจฉริยะ คือ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลโดยจะต้องมีการลงนามร่วมกันเท่านั้น

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

#### **4.1.4 การกำหนดกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่มีอำนาจมากกว่า 1 กระเป๋า ในการอนุมัติธุรกรรมที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล (Multi-sig Wallet)**

ในการดำเนินธุรกรรมใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล อาทิ การดึงโทเคนดิจิทัลกลับโดยผู้มีสิทธิจัดการ (Admin Transfer) หรือการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) เมื่อการชำระคืนเงินต้นทยอยคืนตามรายละเอียดในข้อ 2.2.5 และการกู้คืนกระเป๋ากระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่สูญหายของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะใช้วิธี Multi-sig Wallet หรือการกำหนดกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่มีอำนาจมากกว่า 1 กระเป๋า ในการอนุมัติธุรกรรมที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลนั้น เพื่อให้เกิดระบบการตรวจสอบควบคุมซึ่งกันและกัน โดยเมื่อมีการเรียกใช้ฟังก์ชันที่มีการเปลี่ยนค่าของตัวแปรสำคัญของสัญญาอัจฉริยะ หรือก่อนสัญญาอัจฉริยะจะดำเนินธุรกรรมใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ระบบจะจัดส่งคำร้อง (Multi-sig Transaction Request) ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลลงนามอนุมัติธุรกรรมร่วมกันด้วย Hardware Wallet ที่ถือครองโดยผู้มีอำนาจที่ได้รับการแต่งตั้งของฝั่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลและฝั่งผู้ให้บริการก่อน เฉพาะสัญญาอัจฉริยะที่ได้รับการลงนามอนุมัติ (Sign Transaction) จากผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลร่วมกันเท่านั้นที่จะสามารถดำเนินการธุรกรรมได้

## **4.2 บล็อกเชน (Blockchain)**

### **4.2.1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบล็อกเชนที่เคเอ็กซ์ (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

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลพิจารณาแล้วเห็นว่า TKX Chain และมาตรฐานโทเคนดิจิทัลของ TKX Chain มีคุณภาพ และเป็นตัวเลือกที่เหมาะสมสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ เนื่องจาก TKX Blockchain นั้น ได้รับการออกแบบมาโดยเฉพาะเพื่อการจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน และโทเคนดิจิทัลเพื่อการใช้ประโยชน์ โดย TKX Chain มีการเลือกกระบวนการฉันทามติ (Consensus Algorithm) ที่เรียกว่าระบบฉันทามติที่อ้างอิงตามชื่อเสียง (Proof of Authority) ที่มีความสามารถในการรองรับธุรกรรมได้รวดเร็วกว่า Ethereum เป็นอย่างมาก และเนื่องจาก TKX Chain ถูกออกแบบในลักษณะ Permissioned Blockchain Network ทำให้เครือข่ายจะถูกควบคุม และตรวจสอบด้วยผู้ตรวจสอบธุรกรรม (Validator Node) ซึ่งก็คือผู้ที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น ในกรณีที่จำเป็นต้องมีการเพิ่ม Validator Node ใหม่ ต้องได้รับการยอมรับจาก Validator Node อื่นที่อยู่ในเครือข่ายที่มีอยู่ก่อนจะสามารถทำธุรกรรมบนเครือข่ายได้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการมีผู้ตรวจสอบธุรกรรมที่ประสงค์ร้าย (Malicious Validator Node) ต่อเครือข่ายได้

### **4.2.2 ภาษาโปรแกรมสัญญาอัจฉริยะ**

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

### **4.2.3 ความแพร่หลายของ TKX Chain**

เนื่องจาก TKX Chain เป็นบล็อกเชนที่มีลักษณะเป็น Permissioned Blockchain ทำให้การใช้งานถูกจำกัดอยู่ภายในบริษัท และหน่วยงานที่ได้รับการสนับสนุนจากบริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด เท่านั้น ไม่ได้เปิดให้บริการกับบุคคลทั่วไปเป็นวงกว้าง อย่างไรก็ตาม TKX Chain นั้นถูกพัฒนาโดยมีรากฐานมาจากบล็อกเชน Hyperledger Besu ที่ได้รับความนิยมอย่างแพร่หลายในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดิจิทัลทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ซึ่งมีการประยุกต์ใช้ทั้งธุรกิจการเงินการธนาคาร ธุรกรรมตลาดทุน และระบบห่วงโซ่อุปทาน เช่น ธนาคารกลางในทวีปยุโรป ทวีปแอฟริกา เป็นต้น และในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียง

เจียงใต้ก็ได้มีการทดสอบการออก Central Bank Digital Currency (CBDC) โดยใช้บล็อกเชน Hyperledger Besu อีกด้วย

#### 4.2.4 การเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลโดยใช้ TKX Chain

ขั้นตอนการบูรณาการกับโพรโทคอลของ TKX Chain โดยทั่วไปแล้วค่อนข้างง่ายและสามารถทำให้เสร็จได้ภายในเวลาไม่กี่สัปดาห์ ดังนั้นจึงสะดวกในการเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลต่าง ๆ

#### 4.2.5 การเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

กรณีที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลพิจารณาจับคู่ทะเบียนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายจะเป็นผู้ดำเนินการโอนเหรียญจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีอยู่ด้วยศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลนั้น โดยจะต้องเป็นกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุนรายเดียวกันที่เป็นผู้ซื้อโทเคนดิจิทัลเท่านั้น ซึ่งภายหลังจะถูกจัดเก็บโดยศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตามหลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องต่อไป

### 4.3 กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet)

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

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

## 5. กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล

### 5.1 กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านกลไกทางสัญญาและการเพิ่มความน่าเชื่อถือ

กลไกความคุ้มครองเพื่อการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผ่านกลไกทางสัญญา สามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	สัญญาหรือเอกสารทางกฎหมาย	คู่สัญญา	ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการให้ความคุ้มครองแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
1.	สัญญาก่อตั้งทรัสต์	- ผู้ออกโทเคนดิจิทัล - ทรัสต์ - ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการโอนหุ้นของ BPKN3 เข้าเป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งทรัสต์ โดยทรัสต์จะทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อป้องกันไม่ให้หุ้นและสิทธิของ BPKN3 ถูกจำหน่าย ขาย โอน หรือก่อการผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ตามเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2.	สัญญา RSTA	- BPKN3 (ในฐานะผู้ขายกระแสรายรับ) - ผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ในฐานะผู้ซื้อกระแสรายรับ)	มีการกำหนดให้มีการโอนเงินกระแสรายรับสุทธิที่ต้องชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปยังบัญชีธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้ ซึ่งบัญชีดังกล่าวดูแลโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)
3.	ข้อผูกพันตามหนังสือชี้ชวน	- ผู้ออกโทเคนดิจิทัล - ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	- หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันและหน้าที่ของตนตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิยื่นข้อเรียกร้องต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล ไม่ว่าจะเป็นการใช้สิทธิรายบุคคลหรือใช้สิทธิแบบกลุ่มได้

ลำดับ	สัญญาหรือเอกสารทางกฎหมาย	คู่สัญญา	ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการให้ความคุ้มครองแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
			- หุ้นของ BPKN3 จะกลายเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

## 5.2 กลไกและมาตรการความคุ้มครองทั่วไปของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

เพื่อเป็นการให้ความคุ้มครองและเสริมสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยกว่า จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล รวมถึงได้รับชำระคืนเงินต้นตามที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงจัดทำแผนงานและมาตรการทั่วไป ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ปฏิบัติตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน รวมถึงหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด เพื่อให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมั่นใจว่า จะได้รับผลตอบแทนและสิทธิต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้อย่างถูกต้องและครบถ้วน
- 2) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกำหนดมาตรการและช่องทางการติดต่อกับผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อให้ความช่วยเหลือผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องการความช่วยเหลือเกี่ยวกับผลตอบแทนตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถติดต่อเพื่อแจ้งเรื่องในเบื้องต้นแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ และผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมอบหมายให้ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ทำหน้าที่ติดต่อประสานงานเพื่อให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายดังกล่าวได้รับผลตามแผนตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยสามารถติดต่อผ่านช่องทางการรับเรื่องได้ที่ช่องทางอีเมลของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

## 5.3 กลไกความคุ้มครองอื่น ๆ ตามกฎหมาย

เนื่องจากผลตอบแทนที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมาจากกระแสรายรับซึ่งเกิดจากทรัพย์สินของโครงการ โดย BPN3 ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินของโครงการจะส่งมอบให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA ระหว่างผู้ถือโทเคนดิจิทัลและ BPN3 ดังนั้น จึงต้องมีการกำหนดกลไกต่าง ๆ ดังต่อไปนี้เพื่อที่ (1) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและ BPN3 จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของตนตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และตามสัญญา RSTA และ (2) ทรัสต์จะทำหน้าที่ดูแลโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยภายใต้ขอบเขตของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

- 1) วัตถุประสงค์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์จำกัดอยู่เพียงวัตถุประสงค์เท่าที่จำเป็น เพื่อให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนภายใต้หนังสือชี้ชวนเท่านั้น เนื่องจากตามกฎหมายไทยบริษัทไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ที่อยู่นอกขอบวัตถุประสงค์ของบริษัทได้ วัตถุประสงค์ที่จำกัดดังกล่าวของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถช่วยรับรองว่า ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใดที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายใต้หนังสือชี้ชวน
- 2) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะโอนหุ้นของ BPN3 เข้าเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมีทรัสต์ทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินดังกล่าวภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อป้องกันไม่ให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทรัสต์จึงไม่ได้มีหน้าที่ในการบริหารจัดการ BPN3 แต่อย่างใด ทั้งนี้ เพื่อลดความเสี่ยงที่ BPN3 จะฝ่าฝืนภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญา RSTA สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เปิดโอกาสให้ทรัสต์สามารถเข้าควบคุมการบริหารจัดการของ BPN3 ผ่านการเปลี่ยนแปลง และ/หรือ แต่งตั้งคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ BPN3 การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ BPN3 การเปลี่ยนตัวคู่สัญญา หรือการเข้าสวมสิทธิในสัญญาที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPN3 มีระหว่างกัน หรือได้เข้าทำกับบุคคลภายนอกซึ่งเกี่ยวข้องทางตรงหรือทางอ้อมกับโครงการโทเคนดิจิทัล การเข้าเป็นผู้มีอำนาจในการออกคำสั่งหรือดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาดังกล่าว หรือโดยการดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ซึ่งอาจรวมถึง การใช้สิทธิในการเลิกสัญญา RSTA การเข้าดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ซึ่ง BPN3 ได้ดำเนินอยู่ก่อนที่จะเกิดเหตุการณ์ และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลใด ๆ (Outsource)
- 3) ทรัสต์จะรับโอนหุ้นร้อยละ 100.00 ใน BPN3 จากผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ซึ่งภายหลังจากการรับโอนดังกล่าว ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 1 รายซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้น อีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดา ดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น) หลังจาก (1) การซื้อขายกระแสรายรับ สำเร็จตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA และ (2) BPN3 ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทกับกระทรวง

พาณิชย์ โดยกำหนดให้การเปิดปิดบัญชีธนาคาร และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ BPKN3 จะกระทำได้ที่ต่อเมื่อได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BPKN3 ก่อน โดยทราสต์เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์ เพื่อป้องกันไม่ให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงจะให้คำรับรองและคำยืนยันเกี่ยวกับการประกอบกิจการของ BPKN3 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง คำรับรองและคำยืนยันว่าทรัพย์สินของโครงการที่ BPKN3 ถือกรรมสิทธิ์อยู่นั้น ปราศจากการฉ้อโกงและการฉ้อโกงหรือการฉ้อโกงใด ๆ และ BPKN3 ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่โดยสมบูรณ์โดยปราศจากข้อโต้แย้งหรือคดีความใด ๆ และพร้อมใช้ประโยชน์

#### 5.4 กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการจ่ายผลตอบแทน

เพื่อเสริมสร้างความมั่นใจให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลว่า การจัดสรรผลตอบแทนจะมีการดำเนินการผ่านกลไกการคำนวณผลตอบแทนและการชำระเงินที่ถูกต้องและโปร่งใส สร้างความชัดเจนของกระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิ รวมถึงบริหารจัดการความเสี่ยงในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะสั่งจ่ายเงินที่อยู่ในบัญชีออกไปโดยพลการ หรือจ่ายออกไปให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง จึงมีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) ตามที่ระบุในสัญญา RSTA ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดให้ BPKN3 โอนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิเข้าบัญชีธนาคารพาณิชย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ผู้จัดการและควบคุมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง
- 2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและนายทะเบียนผู้รับผลประโยชน์มีส่วนร่วมจัดเตรียมข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่จะมีสิทธิได้รับผลตอบแทนจากค่าเช่าสุทธิ โดยศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจะทำหน้าที่ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการสั่งจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลด้วยการโอนเงินเข้าบัญชี Cash Balance สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือการโอนเงินบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่ในกระเป๋าดิจิทัล (Digital Wallet) กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

#### 5.5 กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือผู้ลงทุนไม่สามารถเข้าถึง Digital Wallet ของผู้ลงทุนได้

สัญญาอัจฉริยะที่ใช้ในการเก็บบัญชีของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์สร้างขึ้นมาโดยอ้างอิงตามมาตรฐาน ERC-1400 ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ออกแบบมาเฉพาะทางในการออกโทเคนดิจิทัลที่ใช้กับหลักทรัพย์ (Security Token) โดยมีความสำคัญที่สำคัญ คือ

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

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

ทำให้ผู้ที่เข้ามาทำการโครงการไม่สามารถที่จะโอนโทเคนดิจิทัลไปยังที่อยู่บัญชีที่ไม่รู้จักได้ ซึ่งระบบจัดสรรโทเคนดิจิทัลจะมีการระบุให้เฉพาะบัญชีที่เป็นเจ้าของผ่านการตรวจสอบทั้งจากการซื้อโทเคนดิจิทัลในตลาดแรก หรือผู้ที่ซื้อโทเคนดิจิทัลในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับการยืนยันตัวตนแล้วเท่านั้นที่จะสามารถถือโทเคนดิจิทัลได้

## 6. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการเข้าร่วมลงทุน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิโดยตรงที่จะได้รับผลตอบแทนที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการ กล่าวคือ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจัดสรรผลตอบแทนดังกล่าวได้ตามหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิในการเรียกร้องต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามข้อมูลในสัญญาอสังหาริมทรัพย์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดกลไกเพิ่มเติมที่นำมาใช้ทดแทนการบังคับสิทธิตามสัญญาอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- 1) กรณีของการจัดสรรโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้จัดให้มีระบบอิเล็กทรอนิกส์ในการช่วยคำนวณการจัดสรร
- 2) กรณีการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลดำเนินการจัดสรรผลตอบแทน เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่มีความเสี่ยงลงคะแนนใด ๆ เว้นแต่เฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้องในข้อ 2.8 ว่าให้กระทำได้เมื่อได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่านั้น โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2.8 ทั้งนี้ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อ 2.8 นั้น จะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงมติหรือไม่ก็ตาม

## 7. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงต่อไปนี้รอบคอบร่วมกับข้อมูลอื่น ๆ ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ก่อนตัดสินใจลงทุน หากความเสี่ยงใดที่อาจมีอยู่ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้เกิดขึ้นจริง ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจได้รับผลกระทบด้านลบอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากความเสี่ยงที่ได้กล่าวไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเชื่อว่ายังไม่มีนัยสำคัญในปัจจุบัน แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคต ปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่องและผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หากกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจริง ราคาโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์อาจปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียมูลค่าเงินลงทุนบางส่วน หรือทั้งหมดได้

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

### 7.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล และทรัพย์สินของโครงการ

#### 7.1.1 ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตลอดช่วงอายุโทเคนดิจิทัล โดยผลตอบแทนดังกล่าวจะคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากผลการดำเนินงานของ BPN3 หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและมูลค่าเงินต้นทยอยคืนสำหรับไตรมาสนั้น ๆ ดังนั้น ผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) จึงจะขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินการปล่อยเช่าทรัพย์สินของโครงการโดยตรง อาทิ อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) ราคาเช่า รวมถึงระยะเวลาสัญญาเช่าของผู้เช่าแต่ละราย เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาตัวอย่างการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในส่วนที่ 4 ข้อ 3

**7.12 ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้นครบทั้งจำนวน**

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับชำระเงินต้นทยอยคืนบางส่วนหรือครบทั้งจำนวน ในกรณีที่เกิดปัจจัยเชิงลบที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแข่งขันในตลาดที่สูงขึ้น อุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นของโครงการที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์แบบเดียวกัน วิกฤติเศรษฐกิจ และการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐ เป็นเหตุให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน และไม่สามารถจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้

อย่างไรก็ดี แม้ว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่ได้รับเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสนั้น แต่เนื่องด้วยจำนวนโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังคงถูกเผาทำลายที่อัตราร้อยละ 1.0 ของปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้ทุกไตรมาสตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงเสมือนขาดทุนเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสดังกล่าว โปรดศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.2.6

**7.13 ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายทรัพย์สินของโครงการเนื่องด้วยเป็นการลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)**

ที่ดินซึ่งเป็นสถานที่ตั้งของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พอยท์ มีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะยาวระหว่าง บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด (ผู้ให้เช่า) และ BPKN3 (ผู้เช่า) โดยมีระยะเวลาเช่าที่ดินทั้งหมด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592 ในปัจจุบัน สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีระยะเวลาเช่าเฉลี่ยประมาณ 25 ปี

จะเห็นได้ว่า โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พอยท์เป็นการลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ที่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญาเช่าอย่างชัดเจน เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าระยะยาวแล้ว ผู้ลงทุนจะไม่ได้รับผลตอบแทนใด ๆ จากการขายทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งแตกต่างจากกรณีที่เป็นการลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ (Freehold) และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการจึงสามารถทำได้ในระหว่างช่วงระยะเวลาการเช่าดังกล่าวเท่านั้น ส่งผลกระทบเชิงลบต่อความสามารถในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ หรือการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่ดิน

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงดำเนินการทยอยชำระคืนเงินต้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยกำหนดมูลค่าเงินต้นทยอยคืนเป็นรายไตรมาสที่อัตราคงที่ร้อยละ 1.0 ของมูลค่าการระดมทุนครั้งแรก ตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล โปรดศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืนเพิ่มเติมในส่วนที่ 4 ข้อ 2.2.2

**7.14 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ BPKN3 และ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล**

การระบาดของไวรัสโคโรนา – 2019 ที่เกิดขึ้นในช่วงปลายปี พ.ศ. 2562 มีส่วนช่วยผลักดันให้องค์กรทั้งภาครัฐและเอกชนจัดทำมาตรการต่าง ๆ เพื่อป้องกันและลดความเสี่ยงของการแพร่ระบาดอย่างเคร่งครัด โดยหนึ่งในมาตรการที่สำคัญ คือ การประยุกต์ใช้นโยบายการทำงานจากที่บ้าน (Work from Home: WFH) หรือ การทำงานทางไกล (Remote Working) ซึ่งส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตเพื่อให้งานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด แม้ว่าในปัจจุบัน บริษัทส่วนใหญ่ได้อนุญาตให้พนักงานสามารถทำงานที่อาคารสำนักงานได้เช่นเดิม อย่างไรก็ตาม นโยบายการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) ที่ให้พนักงานเลือกที่จะทำงานทางไกลเป็นบางวันสลับกับการทำงานที่อาคารสำนักงานได้ตามความเหมาะสม ยังคงเป็นที่ยอมรับและคาดว่าจะมีการกำหนดใช้อย่างต่อเนื่องในอนาคต นอกจากนี้พนักงานจะมีความยืดหยุ่นในการทำงานที่เพิ่มขึ้น นโยบายการทำงานจากที่บ้านยังสามารถลดค่าใช้จ่ายและระยะเวลาการเดินทาง รวมถึงลดภาระค่าใช้จ่ายของบริษัต่าง ๆ ซึ่งสอดคล้องกับการบริหารจัดการเพื่อรับมือกับความไม่แน่นอนของสภาวะเศรษฐกิจไทย

จะเห็นได้ว่า การเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตจากการทำงานที่อาคารสำนักงานเป็นการทำงานจากที่บ้านมากขึ้น และความเสี่ยงจากวิกฤติเศรษฐกิจ เป็นปัจจัยเชิงลบต่อผลการดำเนินงานปล่อยเช่าทรัพย์สินของโครงการ สืบเนื่องจากความท้าทายในการสรรหาผู้เช่าใหม่ หรือผู้เช่าบางรายอาจพิจารณายกเลิกการเช่าก่อนกำหนด และ/หรือ ไม่ต่อระยะเวลาสัญญาเช่า หรือในกรณีที่ผู้เช่าอาจมีปัญหาด้านสภาพคล่องทำให้ไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตรงเวลา จึงอาจขอลดอัตราค่าเช่า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการนั้นมาจากกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย ส่งผลให้ออกาสในการยกเลิกสัญญาเช่า หรือการขาดสภาพคล่องของผู้เช่าทุกรายในช่วงระยะเวลาใกล้กันนั้นมีน้อย

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยข้างต้น และเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่า ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถรับมือสถานการณ์ต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ BPKN3 และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการประเมินและติดตาม



ผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์อย่างสม่ำเสมอ เช่น สอบทานรายการการทยอยกระแสเงินสดว่ามีผู้เช่ารายใหญ่ที่ค้างจ่ายค่าเช่าจำนวนมากหรือไม่ เป็นต้น รวมถึงวางแผนการบริหารจัดการ การจัดเก็บเงินมัดจำสำหรับหักกลบกับค่าเช่าค้างจ่ายกรณีที่มีผู้เช่าค้างจ่ายค่าเช่า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมและเหตุการณ์ต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องโดยไม่เพิกเฉย เพื่อรักษาผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด โดยในกรณีที่เกิดเหตุปัจจัยต่างๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกับ BPKN3 และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการกำหนดมาตรการต่าง ๆ เพื่อบรรเทาและเยียวยาผลกระทบจากสถานการณ์ให้ได้มากที่สุดอย่างเต็มความสามารถ

#### 7.15 ความเสี่ยงด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

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

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ BC อย่างรัดกุมรัดกุม ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดให้มีการนำเสนอข้อมูลพื้นที่เช่าในทรัพย์สินของโครงการ และพื้นที่เช่าในโครงการอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ BC อย่างเท่าเทียม หรืออาจจัดให้มีทีมงานที่รับผิดชอบดูแลแต่ละโครงการแยกจากกันโดยพิจารณาตามความเหมาะสมบนสถานะทางธุรกิจในแต่ละช่วงเวลา นอกจากนี้ ในกรณีที่ BC มีการเข้าทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล อาทิ การปล่อยเช่าทรัพย์สินของโครงการให้กับนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องกระทำโดย คำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และใช้ราคายุติธรรมที่เหมาะสม เสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก (arm-length basis) โปรดศึกษามาตรการการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.2.6

#### 7.16 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโอกาสการสรรหาผู้เช่า อัตราการครองพื้นที่ และอัตราค่าเช่า

โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์มีรายได้หลักจากการใช้ประโยชน์อาคารสำนักงานให้เช่า ผสมผสานระหว่างพื้นที่ร้านค้าและสำนักงาน ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ได้รับความนิยมจากกลุ่มผู้เช่าและผู้ให้บริการที่เป็นบริษัทเอกชนอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อาจมีผู้ประกอบการรายอื่นเข้ามาประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจับกลุ่มลูกค้าดังกล่าว โดยผู้ประกอบการรายอื่นอาจพัฒนาและดำเนินโครงการประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียงเพื่อแข่งขันกับทรัพย์สินของโครงการได้ ดังนั้น จำนวนผู้เช่าพื้นที่ อัตราการครองพื้นที่ และอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินของโครงการอาจมีแนวโน้มลดลง ส่งผลกระทบเชิงลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์และการเงินของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ด้วยเช่นกัน

อย่างไรก็ดี จากการวิเคราะห์ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร โดยบริษัท ไทท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ KF พบว่า ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ถือว่าเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ คือ เขตพื้นที่ถนนสุขุมวิท ตั้งแต่สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพร้อมพงษ์ ถึงสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสบางนา ซึ่งบริเวณดังกล่าวมีแนวโน้มการเติบโตของอุปสงค์และราคาเช่าอย่างต่อเนื่อง ด้วยระยะห่างเพียงไม่กี่กิโลเมตรจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพระโขนง (Phra Khanong Station) และไม่ที่ร้อยเมตตรจากทางขึ้นทางพิเศษฉลองรัช ทำให้ผู้ใช้บริการสามารถเข้าถึงทรัพย์สินของโครงการได้อย่างสะดวกสบายและหลากหลายรูปแบบ อีกทั้งกลุ่มผู้เช่าและผู้ให้บริการของทรัพย์สินของโครงการยังสามารถเดินทางไปยังสถานที่สำคัญอีกมากมายที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง ไม่ว่าจะเป็นสถานที่ราชการ สถานศึกษา สถานพยาบาล ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า นอกจากนี้ ราคาเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นยังเป็นผลมาจากการปรับปรุงและซ่อมแซมอาคารให้ทันสมัย สวยงามและสามารถใช้งานได้อย่างสม่ำเสมอ มีพื้นที่ส่วนกลางที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของคนทุกกลุ่ม ซึ่งปัจจัยทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ทำให้สามารถเชื่อมั่นได้ว่า ทรัพย์สินของโครงการจะมีศักยภาพในการแข่งขันตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล

#### 7.17 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการสรรหาผู้เช่ารายใหม่เมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาสัญญาเช่าของทรัพย์สินของโครงการ รวมถึงใกล้สิ้นสุดระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดิน

BPKN3 จะเข้าทำทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าในทรัพย์สินของโครงการแต่ละราย โดยสัญญาเช่าจะกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่เช่า ในส่วนของสัญญาบริการ จะกำหนดขอบเขตการบริการที่ผู้เช่าจะได้รับ ซึ่งสัญญาทั้งสองจะมีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี จากการรวบรวมข้อมูลผู้เช่าของทรัพย์สินของโครงการ พบว่า พื้นที่โครงการที่กำลังจะสิ้นสุดระยะเวลาสัญญาเช่าในปี พ.ศ. 2568 – 2569 มีจำนวนคิดเป็นร้อยละ 34.7 และ 56.8 ของจำนวนพื้นที่

ทั้งหมด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ BPKN3 และผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ ทั้งนี้ ณ วันที่ของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ผู้เข้าพื้นที่พาณิชย์กรรม 1 รายอยู่ระหว่างการเลิกประกอบกิจการและจะดำเนินการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดภายในปี พ.ศ. 2567 ซึ่ง BPKN3 อยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่ารายใหม่และคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2568 โดยมีเงื่อนไขสัญญาและอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงเดิม อย่างไรก็ตาม BPKN3 สามารถยึดเงินมัดจำจากการผิดสัญญาเช่าของผู้เช่ารายดังกล่าวได้จำนวน 3 เท่าของอัตราค่าเช่าต่อเดือน รวมถึงผู้เช่ารายดังกล่าวตกลงที่จะดำเนินการจ่ายค่าเช่าจนถึงเดือนธันวาคม ปี พ.ศ. 2567 ทำให้ BPKN3 ไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากการเลิกประกอบกิจการของผู้เช่าในครั้งนี้

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

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

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

#### 7.18 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของโครงการอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินของโครงการมีไม่เพียงพอ

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

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

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

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

### 7.1.9 ความสูญเสียที่ไม่ได้มีการทำประกันภัยไว้หรือเกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัยอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

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

นอกจากนี้ แม้ว่าในกรณีที่เกิดความสูญเสียซึ่งได้รับความคุ้มครองจากการประกันภัย แต่ BPKN3 อาจยังต้องชำระเงินจำนวนมากเพื่อฟื้นฟูความเสียหายก่อนที่บริษัทผู้รับประกันภัยจะชำระค่าสินไหมให้แก่ BPKN3 สำหรับความสูญเสียดังกล่าว อีกทั้งในกรณีที่มูลค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นสูงกว่าทุนทรัพย์ที่เอาประกัน อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ BPKN3 และผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เช่นกัน อีกทั้งวงเงินของการทำประกันภัยจะอยู่ภายใต้ดุลยพินิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและปัจจัยอื่น ๆ จึงเป็นไปได้ว่าการทำประกันภัยอาจจะไม่ครอบคลุมมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน หรืออาจจะไม่ครอบคลุมทุกความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สิน

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

### 7.1.10 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ และไม่มีผลการดำเนินงานให้อ้างอิง ทำให้นักลงทุนอาจมีข้อมูลไม่เพียงพอในการใช้อ้างอิงเพื่อตัดสินใจเข้าลงทุน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่เมื่อวันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ในครั้งนี้เท่านั้น ผู้ลงทุนจึงอาจไม่มีข้อมูลเพียงพอสำหรับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อประกอบการตัดสินใจเข้าลงทุนได้

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

นอกจากนี้ การออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ในครั้งนี้ ได้มีการระดมทรัพย์สินของโครงการอย่างชัดเจน และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับนั้นจะขึ้นอยู่กับทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ลงทุนจึงสามารถวิเคราะห์การลงทุนโดยอ้างอิงจากการวิเคราะห์ทรัพย์สินของโครงการแทนการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอดีตของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการในส่วนที่ 3 ข้อ 3

### 7.1.11 ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจไม่ได้แสดงมูลค่าที่แท้จริง และผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่า ราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้

เนื่องจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการได้จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐาน ณ วันที่มีการจัดทำรายงานการประเมิน ซึ่งปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ เช่น สภาวะตลาดของอาคารสำนักงานให้เช่า ความสามารถในการแข่งขัน ภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย ล้วนเป็นเพียงปัจจัย ณ ช่วงเวลาหนึ่งและอาจสามารถเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญได้ในอนาคต รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นในปัจจุบันนี้จึงไม่อาจสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้อย่างเหมาะสม รวมถึงผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่า มูลค่าทรัพย์สินในรายงานการประเมินที่แสดงในเอกสารแนบ 6 จะสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ด้วยเช่นกัน ดังนั้น จากความไม่แน่นอนของปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิต่ำกว่าที่คาดการณ์ รวมถึงอาจไม่ได้รับการชำระคืนเงินต้นคืนทั้งจำนวน

**7.1.12 ความเสี่ยงจากกรณีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการ**

ที่ดินซึ่งเป็นสถานที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะยาวระหว่าง บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด (ผู้ให้เช่าที่ดิน) และ BPKN3 (ผู้เช่าที่ดิน) โดยมีระยะเวลาเช่าที่ดินทั้งหมด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592 ซึ่งในปัจจุบัน สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าที่ดินอาจพิจารณายกเลิกสัญญากับผู้เช่าที่ดินได้ หากผู้เช่าที่ดินไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อันได้แก่ การผิดนัดจ่ายค่าเช่าเกินกว่า 2 งวดในหนึ่งปีปฏิทิน และไม่ปฏิบัติตามให้ถูกต้องตามสัญญาที่ผู้ให้เช่าที่ดินแจ้งเตือนภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ

เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากกรณีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดมาตรการที่สำคัญเพื่อติดตามและกำกับดูแลให้ BPKN3 ปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอย่างเคร่งครัด เช่น การตรวจสอบให้การชำระค่าเช่าที่ดินของ BPKN3 ให้แก่ผู้ให้เช่าที่ดิน เป็นไปตามขั้นตอนวิธีการชำระเงินและภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งภายหลังจากการชำระค่าเช่าที่ดินแล้วเสร็จ ผู้ได้รับมอบหมายให้จัดทำบัญชีของ BPKN3 จะต้องจัดเตรียมรายงานต่างๆ ประกอบด้วยรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในแต่ละเดือนให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 ของเดือนถัดไป และหัวหน้าฝ่ายบัญชีและการเงินของ BPKN3 จะดำเนินการตรวจสอบและสอบทานข้อมูลดังกล่าวให้เป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน ก่อนนำเสนอให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาตรวจสอบเป็นลำดับถัดไป

ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะทำหน้าที่ตรวจสอบและสอบทานข้อมูลที่ได้รับจาก BPKN3 เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดเก็บรายได้และการจ่ายเงินของโครงการ ซึ่งรวมถึงการชำระค่าเช่าที่ดิน ในแต่ละเดือนเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน ในกรณีที่ตรวจพบเจอการผิดนัดชำระค่าเช่าที่ดินของ BPKN3 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ BPKN3 แก้ไขปัญหาอย่างเหมาะสมและทันเวลาที่ นอกจากนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องเปิดเผยข้อมูลของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ให้แก่กรีสตีเพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของกรีสตีต่อบริษัทฯ โดยจะนำเสนอข้อมูลต่าง ๆ ให้แก่กรีสตีภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งมีตัวอย่างเอกสารที่สำคัญ ได้แก่ เช่น รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับและรายจ่าย รายงานการจ่ายส่วนแบ่งส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินประจำปี เช่น สำเนารายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สำเนารายงานการตรวจสอบทรัพย์สิน สำเนางบการเงิน และการคาดการณ์กระแสเงินสด เป็นต้น จึงเป็นกลไกที่มีส่วนช่วยติดตามการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินได้อย่างรัดกุม

ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดด้วยเหตุข้างต้น บรรดาสิ่งปลูกสร้างในที่ดินจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่ดิน หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่าที่ดินกำหนดกันที่ และผู้ให้เช่าที่ดินจะมีสิทธิให้ผู้เช่าที่ดินรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและปรับสภาพที่ดินให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยให้งานได้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าที่ดิน โดยกำหนดให้ผู้เช่าที่ดินรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้เสร็จสิ้นภายใน 120 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือการแจ้งรื้อถอนจากผู้ให้เช่า

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

**7.1.13 ความเสี่ยงจากกรณีที่ทรัพย์สินของโครงการและหุ้นสามัญของ BPKN3 ถูกใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืม**

ในปัจจุบัน อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์มีการจดจำนองไว้เป็นประกันการชำระเงินตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมระหว่าง BPKN3 และธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในประเทศไทย ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยมีมูลค่าเงินกู้คงเหลือจำนวน 172,211,331 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 นอกจากนี้ BPKN3 ได้นำหุ้นทั้งหมดของบริษัทมาวางเป็นหลักประกันสำหรับการกู้เงินระยะยาว รวมถึงสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นปัจจุบันได้ถูกเก็บไว้กับธนาคารดังกล่าวด้วยเช่นกัน

ทั้งนี้ ภายหลังจากการระดมทุนตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้เสร็จสิ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรเงินบางส่วนเพื่อชำระค่าตอบแทนการซื้อสิทธิในกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA ให้แก่ BPKN3 โดยที่ BPKN3 จะนำเงินจำนวนดังกล่าวไปชำระคืนเจ้าหนี้ และดำเนินการให้อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ และหุ้นสามัญของ BPKN3 ปลอดจากภาระผูกพันทั้งหมด

**7.1.14 ความเสี่ยงจากกรณีที่ทรัพย์สินของโครงการที่ถูกเวนคืนจากหน่วยงานราชการ**

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

จากการศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ของทรัพย์สินของโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล พบว่า ที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการไม่อยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง และไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐบาลที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินในบริเวณดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐซึ่งอาจเกิดขึ้นหรือเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

**7.1.15 ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินของโครงการจะถูกจำหน่ายในมูลค่าที่ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์**

เมื่อเกิดเหตุการณ์ กรณีที่อาจดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือดำเนินการให้ BPKN3 จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับ เนื่องจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการอาจไม่ได้เป็นไปในมูลค่าที่ดีที่สุด

อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดนโยบายการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ (ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 2.7) โดยการเปิดให้มีการประกวดราคาซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สิน และจัดสรรผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์

**7.1.16 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับข้อพิพาทและคดีความของ BPKN3**

จากการตรวจสอบสถานะด้านกฎหมาย (Legal Due Diligence) พบว่า ในปี พ.ศ. 2565 BPKN3 มีคดีความกับผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินของโครงการรวมทั้งสิ้น 3 คดี แบ่งเป็นคดีความแพ่งจำนวน 2 คดี และคดีความอาญา 1 คดี ซึ่งมีรายละเอียดของคดีความแพ่งโดยสรุป คือ ผู้เช่าจำนวน 2 ราย (บริษัทจำกัด) ผิดนัดชำระค่าเช่าและค่าบริการ และไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ส่งผลให้ BPKN3 ต้องสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ควรจะได้รับจากผู้เช่าตลอดเวลาระยะเวลาสัญญาที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ผู้เช่ารายหนึ่งยังไม่ได้ส่งมอบสถานที่เช่าในสภาพดีเช่นเดิม ได้ทิ้งร่องรอยและทำให้สถานที่เช่ามีความชำรุดเสียหายหลายประการ ทำให้ BPKN3 ต้องเสียค่าใช้จ่ายสำหรับการว่าจ้างที่ปรึกษากฎหมายในการตรวจสอบเอกสารและจัดทำร่างสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาซ่อมแซมสถานที่เช่าให้ดีขึ้นกว่าเดิม จากการพิจารณาคดี ผู้พิพากษาได้พิจารณาสัญญาประนีประนอมยอมความระหว่าง BPKN3 และผู้เช่า ซึ่งเห็นว่าไม่ขัดต่อกฎหมาย จึงพิพากษาให้คดีความทั้งหมดเป็นอันเสร็จเด็ดขาดไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ และผู้เช่าทั้ง 2 ราย ตกลงยินยอมชำระค่าเสียหายแก่ BPKN3 ตามจำนวนเงินภายในระยะเวลาที่กำหนด และตกลงไม่โต้แย้งดำเนินคดีใด ๆ ต่อกันอีก

ในส่วนของคดีความอาญา สืบเนื่องจากการผิดสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าที่กล่าวข้างต้น BPKN3 ได้นำหนังสือบอกเลิกสัญญาไปปิดประกาศไว้ที่หน้าร้านของผู้เช่ารายหนึ่งเพื่อบอกกล่าวให้ทราบ ส่งผลให้ผู้เช่ารายนั้นดำเนินการฟ้อง BPKN3 ในฐานะความผิดหมิ่นประมาทต่อผู้เช่า เป็นการกล่าวหาใส่ความผู้เช่าให้ถูกดูหมิ่นหรือถูกเกลียดชังจากผู้ที่ได้อ่านหนังสือบอกเลิกสัญญา ทั้งเป็นการใส่ความในเรื่องส่วนตัวและเป็นความลับ ไม่เป็นประโยชน์แก่ประชาชนแต่อย่างใด ซึ่งจากการพิจารณาคดี ได้ข้อสรุปว่า BPKN3 มีสิทธิทวงถามให้ชำระหนี้ได้ตามกฎหมาย และการไม่มีข้อความใดที่เป็นการใส่ความที่น่าจะทำให้เสียชื่อเสียง ถูกดูหมิ่น หรือถูกเกลียดชัง จึงไม่เป็นความผิดฐานหมิ่นประมาทตามประมวลกฎหมายอาญา พิพากษาให้ยกฟ้องคดีความอาญาดังกล่าว

**7.1.17 ความเสี่ยงจากประเด็นกฎหมายที่เกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการและการดำเนินงานของ BPKN3**

จากการตรวจสอบสถานะด้านกฎหมาย (Legal Due Diligence) พบว่า BPKN3 มีประเด็นทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของโครงการและการดำเนินงานในด้านต่าง ๆ ได้แก่ สัญญาที่สำคัญ และการปฏิบัติตามกฎหมายและใบอนุญาต

ที่ปรึกษากฎหมายให้ความเห็นเกี่ยวกับประเด็นด้านสัญญา คือ เนื่องด้วย BPKN3 ได้เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการ ไม่ว่าจะเป็นสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด (ผู้ให้เช่าที่ดิน) สัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินกับ BC ตลอดจนสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่าแต่ละราย ดังนั้น BPKN3 ในฐานะคู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง จึงมีหน้าที่บริหารจัดการ

และปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาอย่างเคร่งครัด เพื่อขจัดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ BPKN3 ตกลงที่จะให้การรับรองและยืนยันต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลในสัญญาซื้อขายหุ้นว่า จะไม่ประพฤติปฏิบัติใด ๆ ที่ก่อให้เกิดการผิดสัญญา และ/หรือ ก่อให้เกิดสถานการณ์ที่อาจนำไปสู่การผิดสัญญา โดยสัญญาที่สำคัญที่ BPKN3 ได้ทำไว้นั้น จะมีผลสมบูรณ์ มีผลผูกพัน และสามารถบังคับใช้ได้ตามสัญญานั้น ๆ รวมทั้ง BPKN3 ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาเหล่านั้นโดยชอบแล้ว และไม่ได้รับการเรียกร้องใด ๆ จากคู่สัญญารายใดรายหนึ่งเพื่อยกเลิก หรือปฏิเสธการปฏิบัติ หรือดำเนินการตามสัญญาดังกล่าวแต่อย่างใด

เช่นเดียวกันกับประเด็นด้านสัญญาข้างต้น BPKN3 ตกลงที่จะให้การรับรองและยืนยันต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลในสัญญาซื้อขายหุ้นว่า จะไม่ฝ่าฝืนหรือกระทำการใดอันเป็นการไม่สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการผังเมือง การควบคุมอาคาร การใช้ประโยชน์ การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และที่ดินซึ่งทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่นอกจากนี้ BPKN3 จะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการอนุมัติหรืออนุญาตดังกล่าว

## 7.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ BPKN3

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

เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงแต่งตั้งทราสต์เพื่อทำหน้าที่ในการคุ้มครองและดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อป้องกันไม่ให้ หุ้นของ BPKN3 และทรัพย์สินของโครงการ ไม่ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทราสต์หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทราสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกรณีที่มีการทำผิดข้อกำหนด หรือหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือสัญญาก่อตั้งทราสต์ (โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทราสต์ในเอกสารแนบ 5) นอกจากนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถดำเนินการทางกฎหมายต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามคำรับรองที่ให้ไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

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

## 7.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล และการเสนอขายครั้งนี้

### 7.3.1 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยกเลิกการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ หากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด

ความสำเร็จของการเสนอขายครั้งนี้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขหลายประการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะพิจารณายกเลิกการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ หากเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์แก่นิติบุคคลร่วมลงทุน กิจกรรมเงินร่วมลงทุน ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่อื่นๆ น้อยกว่าร้อยละ 30.0 ของมูลค่าเสนอขายรวมทั้งหมด ซึ่งขัดกับข้อกำหนดตามประกาศ กว. 15/2561

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะคืนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลทุกรายโดยไม่มีดอกเบี้ย และจะโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย

### 7.3.2 โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ไม่ใช่หุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงไม่สามารถมีส่วนเกี่ยวข้องกับการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงนโยบาย และการดำเนินกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้กำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรผลตอบแทน การบริหาร การดำเนินโครงการอ้างอิง รวมถึงนโยบายอื่น ๆ ที่สำคัญ โดยอาจทบทวนหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายดังกล่าวให้มีความเหมาะสมกับสภาพธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถมีส่วนในการกำหนดนโยบายดังกล่าวได้ ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงนโยบายที่อาจเกิดขึ้น

### 7.3.3 ความเสี่ยงที่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ไม่สามารถจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอยู่ระหว่างการดำเนินการขอตระเตรียมโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล 1 แห่ง ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจดทะเบียนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันหลังจากที่การเสนอขายเสร็จสิ้น เมื่อศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลรับจดทะเบียนแล้ว โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์จะเริ่มทำการซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ได้มีการสอบถามหลักเกณฑ์การคัดเลือกสินทรัพย์ดิจิทัลของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลังและอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยสำนักงาน ก.ล.ต. พบว่า โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ผ่านคุณสมบัติในเบื้องต้น ซึ่งในกรณีที่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ไม่สามารถเข้าจดทะเบียนกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลดังกล่าวได้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะพิจารณานำโทเคนดิจิทัลซิมเมอร์พ้อยท์เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลรายอื่นต่อไป

อย่างไรก็ดี ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลอาจกำหนดวันเริ่มซื้อขายเป็นอย่างอื่น หรือพิจารณาไม่รับจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ก็ได้ ดังนั้น โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ที่เสนอขายในครั้งนี้จะสามารถซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้ก็ต่อเมื่อศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์เป็นสินทรัพย์ดิจิทัลที่จดทะเบียนซื้อขายบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลดังกล่าวแล้วเท่านั้น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะสามารถโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับการตรวจสอบแล้วเท่านั้น

ในกรณีที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลพิจารณาไม่รับจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ในตลาดรอง หรือแม้แต่นักลงทุนที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความประสงค์จะซื้อขายโทเคนดิจิทัลในตลาดรอง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถเลือกคงโทเคนดิจิทัลไว้บนกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ โดยที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดังกล่าวจะยังมีสิทธิในการรับผลตอบแทนและการออกเสียงตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน แม้ว่าโทเคนดิจิทัลของตนจะไม่ได้นำไปซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตามที่กล่าวข้างต้น

### 7.3.4 โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์อาจมีสภาพคล่องในการซื้อขายต่ำ

ในปัจจุบัน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอยู่ในระหว่างการพิจารณาศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลซึ่งเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์เข้าจดทะเบียนซื้อขาย อย่างไรก็ตาม แม้จะมีการจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลเพื่อรองรับการซื้อขายโทเคนดิจิทัล ยังมีปัจจัยหลายประการที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่อง หรือราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ได้ ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่อาจรับรองได้ว่า ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ที่ตนถือได้บนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และไม่อาจรับรองราคาของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ที่ตนถือได้ โดยตัวอย่างปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาตลาดโทเคนดิจิทัลมีดังต่อไปนี้

- 1) ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง หรือที่คาดการณ์ไว้ ฐานะทางการเงิน และสภาพคล่องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- 2) การเผยแพร่รายงานการวิจัยเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรืออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์กลุ่มพาณิชย์กรรมและอาคารสำนักงาน
- 3) การเปลี่ยนแปลงการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินของโครงการ หรือทรัพย์สินอื่นในบริเวณใกล้เคียง
- 4) การคาดการณ์ของสื่อต่าง ๆ หรืออุตสาหกรรมการลงทุน ซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรืออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์กลุ่มพาณิชย์กรรมและอาคารสำนักงาน
- 5) อัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนเลือกลงทุนในสินทรัพย์อื่นแทนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์
- 6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎเกณฑ์ นโยบายของรัฐบาล หรือการตรากฎหมายใหม่ที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- 7) ความผันผวนของราคาและปริมาณการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
- 8) สภาพตลาดและเศรษฐกิจของประเทศไทยโดยรวม รวมถึงสภาวะปัจจุบันของตลาดสินเชื่อและตลาดทุน
- 9) กลไกการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) ตามข้อ 2.2.6 จะทำให้จำนวนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ในตลาดรองลดลง ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาสภาพคล่องและราคาในช่วงปีท้ายของโครงการ

ปัจจัยที่กล่าวไปข้างต้นเป็นเพียงตัวอย่างที่อาจส่งผลในแง่ลบต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เท่านั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่ามีปัจจัยอื่นใดหรือไม่ ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องก่อนการตัดสินใจลงทุน

### **7.3.5 ความเสี่ยงในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนอาจเลือกลงทุนในสินทรัพย์อื่นแทนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์**

อัตราดอกเบี้ยในตลาดที่ปรับตัวสูงขึ้นอาจทำให้ผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้น หรือเลือกลงทุนในสินทรัพย์อื่นที่ได้ผลตอบแทนสูงกว่า ซึ่งส่งผลกระทบต่อราคาของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ในตลาดรอง

## **7.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่จะนำมาใช้เพื่อรองรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์**

### **7.4.1 กฎเกณฑ์ในการกำกับดูแลที่มีในปัจจุบันที่ใช้บังคับกับเทคโนโลยีบล็อกเชน โทเคนดิจิทัล และการเสนอขายโทเคนดิจิทัลยังคงอยู่ระหว่างการพัฒนาแก้ไข ทำให้มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับแนวทางของกฎระเบียบในอนาคต**

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

### **7.4.2 ภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ เช่น การลักลอบการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (hack) การติดมัลแวร์ หรือ ความเสียหายอื่น ๆ ต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ หรือเครือข่ายบล็อกเชนที่ใช้ออกโทเคนดิจิทัล**

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

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

## **7.5 ปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ**

### **7.5.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

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



## 7.5.2 ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ BPKN3 เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งตามกฎหมายไทยและมีหน้าที่ต้องชำระภาษีเงินได้นิติบุคคล (ถ้ามี)

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

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

## 7.5.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัล และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หลักเกณฑ์ และระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การซื้อขาย โทเคนดิจิทัล หรือการซื้อขาย โอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ BPKN3 อาจต้องชำระค่าภาษีและค่าธรรมเนียมในอัตราที่สูงขึ้น หรือแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน โดยอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน

## 7.5.3 ความเสี่ยงทางการเมือง

จากการที่สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยเคยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศไทย เช่น เงินลงทุนจากผู้ลงทุนต่างชาติลดลง ดังนั้น การเกิดปัญหาทางการเมืองในอนาคตอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

## 8. การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์ที่จะนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

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

ปัจจุบัน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอยู่ระหว่างการพิจารณาศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลซึ่งเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เข้าจดทะเบียนซื้อขาย หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาแล้วเสร็จจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบต่อไป

กรณีที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลพิจารณารับจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายจะเป็นผู้ดำเนินการโอนเหรียญจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยจะต้องเป็นกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุนรายเดียวกับที่เป็นผู้ซื้อโทเคนดิจิทัลเท่านั้น ซึ่งภายหลังจะถูกจัดเก็บโดยศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตามหลักเกณฑ์และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องต่อไป

## 9. เจ็อนไขในการซื้อขาย และการโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลในตลาดรอง

เพื่อประโยชน์ในการทำกับดูล แด ดิดตาม แล คຸ່ມครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล สามารถซื้อ ขาย แล โอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซั่มเมอร์พ้อยทึในตลาดรองผ่านศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลหรือผู้ ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่อยู่ภายใต้การทำกับดูล แล ของสำนักงาน ก.ล.ด. แล กระเป๋าล็็กกรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเท่านั้น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังไม่อนุญาตให้มีการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซั่มเมอร์พ้อยทึไปยังกระเป๋าล็็กกรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ไม่ได้เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล แล/หรือ ผู้ ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่ไม่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้

ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซั่มเมอร์พ้อยทึแล้วเสร็จ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายจะได้รับโทเคนดิจิทัลของตนในกระเป๋าล็็กกรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่แจ้งไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หลังจากทีศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลรับให้โทเคนดิจิทัลสามารถเข้าดะเบียนในตลาดรองได้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถเลือกได้ว่า จะทำการโอนโทเคนดิจิทัลของตนในกระเป๋าล็็กกรอนิกส์ทีเปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าล็็กกรอนิกส์ทีเปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล แล/หรือ ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล หรือคงสภาพโทเคนดิจิทัลไว้แบบเดิม ทำให้กรณีทีโทเคนดิจิทัลสามารถเข้าไปดะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแล้วเสร็จโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในภาพรวมอาจจะอยู่ได้ทั้งบน Digital Wallet ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล แล/หรือ ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล แล บน Token X Wallet

**ทั้งนี้ ในกรณีทีโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซั่มเมอร์พ้อยทึเข้าดะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือขึ้นดะเบียนกับผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลรวมกันมากกว่า 1 แห่ง การโอนโทเคนดิจิทัลระหว่างศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล แล/หรือ ระหว่างผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล จะขึ้นอยู่กับนโยบาย ระเบียบ กฎเกณฑ์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล แล/หรือ ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลทีเกี่ยวข้อง โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย ระเบียบ กฎเกณฑ์ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแล/หรือ ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ รวมทั้งค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ต่อไป**